



Woningstichting
de Zaligheden

Jaarverslag 2017

Bezoekadres:
Dijk 16
5521 AX Eersel

Postadres:
Postbus 161
5520 AD Eersel

T: (0497) 517 835
F: (0497) 518 282
E: wsz@wsz.nl
I: www.wsz.nl



INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD.....	5
BESTUURSVERSLAG	
2. VOLKSHUISVESTINGVERSLAG	8
2.1 Het verhuren van de woningen	8
2.2 Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer	12
2.3 Woningbezit WSZ.....	14
2.4 Nieuwbouw en aankoop huurwoningen	14
2.5 Verkoop huurwoningen.....	14
2.6 Mutaties overig vastgoed	14
2.7 Kwaliteit van de woningen	15
2.8 VvE-beheer	16
2.9 Overige ontwikkelingen in de volkshuisvesting	16
2.10 Verplichte meldingen Woningwet.....	17
3. ORGANISATIE	18
3.1 Bestuurlijke organisatie	18
3.2 Werkorganisatie	18
3.3 Risicobeheersing en managementcontrolesysteem	19
4. FINANCIËN	25
4.1 De balans	25
4.2 De winst- en verliesrekening	25
4.3 Financiering.....	25
4.4 Kasstromen.....	26
4.5 Beleggingen	26
4.6 Fiscaliteiten.....	26
4.7 Financieel beleid en beheer	27
4.8 Eigen vermogen en maatschappelijk rendement.....	27
4.9 Marktwaarde en bedrijfswaarde	28
4.10 Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie	28
4.11 Financiële continuïteit.....	29
4.12 Algemene uitgangspunten bij de huurverhoging van 1 juli 2017	30
5. VERKLARING VAN HET BESTUUR	31
6. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	32
7. KENGETALLEN	42

JAARREKENING

8.	BALANS PER 31 DECEMBER 2017 (VOOR RESULTAATBESTEMMING)	46
9.	WINST- EN VERLIESREKENING 2017	48
10.	KASSTROOMOVERZICHT OVER 2017 (DIRECTE METHODE)	49
11.	GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING	51
12.	TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2017	62
13.	TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING	82

OVERIGE GEGEVENS

	STATUTAIRE REGELING BETREFFENDE DE BESTEMMING VAN HET RESULTAAT	97
	CONTROLEVERKLARING	99

VOORWOORD

2017 was een jaar van een verder herstel van de economie en sterke economische groei. Zuidoost-Brabant was booming met de hoogste economische groei van heel Nederland. Brainport heeft een sterke positieve invloed en heeft nu net als de haven van Rotterdam en Schiphol de mainportstatus. Dit heeft een positieve invloed op de gehele regio.

Gevolg is onder andere dat de werkgelegenheid toeneemt maar ook dat de prijzen van koopwoningen sterk stijgen. Mensen met lage en middeninkomens hebben minder kansen op de woningmarkt waardoor de doorstroming beperkt wordt.

Door de grote vraag trekt de bouwsector weer stevig aan. We zien stijgende prijzen, een groot tekort aan materialen en aan gekwalificeerd personeel.

Aan de andere kant nemen we een groeiende kloof tussen rijk en arm waar.

Dit betekent dat we volop in moeten zetten op beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor die mensen waar wij als woningcorporatie voor zijn: mensen met een laag en middeninkomen of met een bijzondere zorg- of welzijnsvraag.

Het passend toewijzen heeft ook bij WSZ grote invloed gehad voor de bereikbaarheid van betaalbare woningen voor onze klanten. In een aantal gevallen hebben we de huren verlaagd zodat huurders met een bescheiden inkomen voor de woning in aanmerking konden komen.

Daarnaast hebben we in 2017 in nauw overleg met de gemeenten ruim 70 statushouders gehuisvest. Het gaat daarbij om vluchtelingen met een verblijfsstatus. Na een onzekere periode kunnen deze mensen in een woning van onze woningstichting weer een nieuw bestaan opbouwen.

Uit de door de Autoriteit Woningcorporaties gehouden Governance inspectie bleek dat Woningstichting de Zaligheden integer en goed presteert en ons vizier de goede kant op gericht is. Ondanks alle veranderingen zien we dat onze medewerkers, de RvC en de Huurdersraad hun taak serieus genomen hebben, hun verantwoording nemen en goed presteren. De meeste zittende huurders plukken hier de vruchten van ondanks de enorme druk op de woningmarkt die het voor doorstromers en potentiële kopers lastig maakt passende huisvesting binnen ons werkgebied te vinden.

Het financieel resultaat over 2017 is als volgt samen te vatten:

Omschrijving	Boekjaar	Boekjaar
	2017	2016
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.841	15.273
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.746	1.917
Rentelasten en baten	-6.578	-7.350
Overige kosten en activiteiten	-394	-363
Operationeel resultaat voor belasting	10.615	9.477
Vennootschapsbelasting (mutatie latenties)	-6.881	-1.927
Waardeverandering vastgoedportefeuille	36.116	15.197
Waardeverandering derivaten binnen leningen	-259	-3.132
Resultaat uit deelneming	310	870
Resultaat na belastingen	39.901	20.485

Opgemerkt dient te worden dat ondanks een gezond operationeel resultaat het totale financiële resultaat in grote mate beïnvloed wordt door een hogere waardering van ons bezit. Ondanks oplopende belasting heffingen in de komende jaren blijven we een gezond bedrijf en voldoen ook in de toekomst aan alle ratio's en kengetallen die ons zijn opgelegd.

Na 27 jaar aan het roer te hebben gestaan als directeur bestuurder heeft Gerrit van der Weijst afscheid genomen en is opgevolgd door mij. Met de wisselingen in de bezetting van de RVC kwam er een nagenoeg geheel nieuw bestuur en intern toezicht.

Met een grote gedreven- en betrokkenheid lieten onze medewerkers zien waar we voor staan: het huisvesten van mensen met lage inkomens die zelf niet in huisvesting kunnen voorzien. Ik heb daar enorme waardering voor, vooral ook omdat het afgelopen jaar met recht een bewogen jaar genoemd mag worden. We maken de slag van vastgoedonderneming naar woononderneming. De grote transitie binnen ons bedrijf is ingezet en al voelbaar voor onze klanten en de stakeholders. Graag laten we de omgeving zien dat we dagelijks sociaal en maatschappelijk ondernemen. Proactief zoeken we de samenwerking.

Wij zijn er voor betaalbaar en prettig wonen. Daarbij zijn wij ervan overtuigd dat een fijne woonomgeving in grote mate bijdraagt aan het woonplezier van onze klant. In goede samenwerking met welzijnsorganisaties worden huurders maar ook overige wijkbewoners activiteiten geboden in door ons gratis ter beschikking gestelde huiskamers en wijkontmoetingspunten teneinde ontmoeting plaats te laten vinden en vereenzaming te voorkomen. Wij zijn ervan overtuigd dat we hiermee sterk bijdragen aan het woonplezier voor onze klant.

De organisatieverandering is in gang gezet, met een heldere klantvisie willen we nog beter doen wat onze klant van ons verlangt. Interne veranderingen zijn doorgevoerd, de control-functie is ingevuld volgens de richtlijnen met een onafhankelijke “Woningwet controller”. Interne audits van een aantal processen zijn uitgevoerd met als belangrijkste doel om te verbeteren. Wij zijn erin geslaagd een lage huurverhoging door te voeren waarbij een groot deel van onze huurders zelfs geen verhoging kreeg.

Op een efficiënte en doelmatige wijze wordt onderhoud uitgevoerd aan onze woningen waarbij we duurzaamheid hoog in het vaandel hebben staan. Met de onlangs uitgevoerde conditiemeting hebben we een goed beeld van de kwaliteit van ons bezit.

Na jaren van zeer beperkte toevoeging van nieuwbouw woningen is de bouw weer op gang gekomen. 13 woningen zijn opgeleverd, met 58 woningen is de bouw gestart en 221 woningen zijn in voorbereiding. In Bladel zijn 71 appartementen aan de Oranjehof verworven. De komende 3 jaar worden meer dan 250 nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd.

Met de verkoop van 32 woningen aan mensen met een wat lager inkomen bieden we ook deze mensen een kans op de koopmarkt.

Onder externe begeleiding heeft een zelfevaluatie van het functioneren van de RvC plaatsgevonden, daarbij is ook de relatie en de samenwerking met de bestuurder betrokken. Vervolgens is een aanzet gemaakt van het toetsingskader voor de RvC dat in 2018 verder uitgewerkt wordt.

Naast ons dagelijkse reguliere werk, het verhuren en beheren van woningen, zien we kans om te verbeteren en te innoveren. Voorbeelden hiervan zijn nieuwe woonconcepten en innovatieve oplossingen voor energiebesparing. Zo bouwen we al onze nieuwbouwwoningen bij voorkeur gasloos. We zetten nieuwe producten en diensten in voor onze klanten, we bieden meer keuzes en werken aan het beperken van de woonlasten. Wij kijken voortaan meer naar buiten en zoeken de verbinding met onze huurders en stakeholders. We hechten belang aan de mening van onze huurders en partners. De klanttevredenheid meten we structureel met het doel onszelf continu te verbeteren. Daarnaast hebben we in 2017 een digitaal klantportaal ingevoerd. Onze klanten kunnen hiermee 24-uur per dag eigen gegevens inzien en wijzigen, huurbetalingen raadplegen, betalen via Ideal en een reparatieverzoek indienen.

We hebben een start gemaakt met de opzet van een nieuw Strategisch Voorraad Beleidsplan waarin we vanuit demografie en dorpsontwikkelingen een helder zicht krijgen op onze opgave en de daarvoor benodigde transitie van ons bezit.

Veel van wat we in 2017 in gang hebben gezet moet zich nog uitkristalliseren. Ik kijk hoopvol en vol vertrouwen uit naar een toekomst waarin we onze huurders nog beter kunnen bedienen.

De stip aan de horizon is gezet:

WSZ biedt mensen die daarin zelf niet of moeilijk kunnen voorzien een thuis. We doen dit op een persoonlijke en oplossingsgerichte wijze samen met anderen en stellen de klant hierbij centraal.

In 2018 stellen we een nieuw ondernemingsplan op waarin we de mening en visie van onze huurders, stakeholders, toezichthouders en medewerkers zullen betrekken.

Gezien de turbulente tijd waarin we leven, de ontwikkelingen op de woningmarkt, de wijzigingen in het corporatiestelsel en de veranderingen bij WSZ, is er aan uitdaging geen gebrek. Gesterkt door een goed functionerende RvC en een uitstekende werkorganisatie heb ik alle vertrouwen in de toekomst, wetende dat we kunnen rekenen op samenwerking met onze maatschappelijke partners, de huurdersraad en de Kempengemeenten. Samenwerking is en blijft de manier om tot resultaten te komen en samen zullen we een passend antwoord geven op de volkshuisvestelijke uitdagingen die voor ons liggen.

27 juni 2018

Chris Theuws
Directeur-bestuurder

2. VOLKSHUISVESTINGVERSLAG

2.1 Het verhuren van de woningen

Woningzoekenden

Eind 2017 staan er bij WSZ 9.453 woningzoekende huishoudens ingeschreven (in 2016: 8.286). Ruim 50% daarvan bestaat uit eenpersoonshuishoudens, 20% betreft tweepersoonshuishoudens en in 30% van de gevallen gaat het om huishoudens van 3 of meer personen.

Van de ingeschreven woningzoekenden is 4% jonger dan 23 jaar, 60% tussen 23 en 55 jaar en 36% ouder dan 55 jaar.

Gezien de inkomensvoorwaarden bij de woningtoewijzing, is het aantal woningzoekenden uitgesplitst op basis van de hoogte van het opgegeven bruto jaarinkomen. Een bescheiden inkomen betreft een gezinsinkomen onder € 36.165,- bruto per jaar. Wanneer men minder dan dit bedrag aan inkomen heeft, komt men qua inkomensnormen zondermeer voor een sociale huurwoning in aanmerking. Eind 2017 geldt dat voor bijna 85% van de ingeschreven woningzoekenden.

Woningzoekenden met een inkomen boven € 36.165,- (ruim 15% van de woningzoekenden bij WSZ) komen in principe niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Een corporatie mag hiervan in 20% van de toewijzingen afwijken: 10% van de woningen mogen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen van € 36.165,- tot € 40.349,- en 10% van de woningen mogen vrij worden toegewezen.

Woningmutaties

In 2017 zijn er 226 vrijgekomen woningen opnieuw verhuurd. In 8 gevallen betrof het woningen boven de Huurtoeslaggrens (€ 710,68). Het gaat daarbij om woningen die niet tot de 'Diensten van Algemeen Economisch Belang' (DAEB) behoren. WSZ rekent deze woningen niet tot haar kernvoorraad.

De mutatiegraad van de woningvoorraad van WSZ ligt in 2017 op 6,5%. Dit is een fractie hoger dan voorgaand jaar (6,3%).

Mutatiegraad woningen per gemeente

Gemeente	%	Aantal
Bergeijk	4,4	12
Bladel	5,6	66
Eersel	7,2	101
Reusel-De Mierden	7,7	45
Oirschot	16,7	2
Gehele werkgebied	6,5	226

Nieuwbouwwoningen

In 2017 zijn er 13 nieuwbouwwoningen opgeleverd:

- 5 appartementen aan de Dijk in Eersel behorend bij ouderinitiatief S.T.Ap;
- 8 gezinswoningen aan de Plonderijen in Reusel.

Alle nieuwbouwwoningen hebben een huurprijs onder de Huurtoeslaggrens (€ 710,68).

Overige verhuringen

Naast de verhuur van woonruimten, heeft WSZ 3 garages, 5 bedrijfsruimtes en 1 maatschappelijk vastgoedobject verhuurd in 2017.

Woningtoewijzingen

Het grootste deel van de woningen (179) is op reguliere wijze verhuurd. Dat betekent toewijzing op basis van de inschrijftijd van woningzoekenden, passendheid van de woning en in het geval van servicewoningen, toewijzing op basis van indicatie.

In 28 gevallen is een woning verhuurd aan een woningzoekende met een urgentiestatus. Daarnaast zijn 23 woningen verhuurd in verband met de gemeentelijke taakstelling betreffende het huisvesten van statushouders.

Tot slot hebben er 9 bijzondere woningtoewijzingen plaatsgevonden. Daarvan is sprake wanneer een woning niet op reguliere wijze is verhuurd en ook niet is verhuurd aan een urgente kandidaat of is ingezet i.v.m. de gemeentelijke taakstelling. Het gaat in deze gevallen om verhuringen aan personen die door een gemeente, Intergemeentelijke Sociale Dienst de Kempen (ISD), een Centrum voor Jeugd en Gezin, Geestelijke Gezondheidszorg Eindhoven de Kempen (GGzE), Amarant en een ouderinitiatief dat al bij WSZ huurde zijn aangemeld.

Type verhuring

Criteria	Aantal verhuringen	%
1. Reguliere verhuring	179	75
2. Verhuring aan statushouders	23	9
3. Verhuring aan urgenten	28	12
4. Bijzondere toewijzing	9	4
Totaal	239	100

Urgenties

In 2017 zijn 38 sociale urgentieaanvragen door de urgentiecommissie behandeld. In 10 gevallen is de aanvraag voor urgentie afgewezen. De overige 28 aanvragen zijn door de urgentiecommissie gehonoreerd.

Naast sociale urgentieaanvragen zijn er 4 medische aanvragen in behandeling genomen. In 3 van de 4 gevallen zijn de aanvragers urgent verklaard.

In totaal zijn er 31 urgentieverklaringen afgegeven. Daarvan zijn 28 urgenten in 2017 al een woning gaan huren. Voor 3 urgente woningzoekenden wordt in 2018 nog een woning gezocht.

In veel urgentiegevallen ging het om echtscheidingen waarbij minderjarige kinderen waren betrokken. Als gevolg daarvan is het aantal gezinswoningen dat aan urgenten is toegewezen relatief groot. Daarnaast ziet WSZ een sterke toename van personen met sociaal psychische problematiek.

Reacties

In 2017 is het gemiddeld aantal reacties op een vrijkomende woning gestegen ten opzichte van het jaar daarvoor. In 2017 reageerden er gemiddeld 39 woningzoekenden op een advertentie. In 2016 waren dat er 34.

Aantal reacties per geadverteerde woning in 2017

Gemeente	Gemiddeld aantal reacties
Bergeijk	18
Bladel	39
Eersel	41
Reusel-De Mierden	37
Oirschot	34
Gehele werkgebied	39

Staatssteuntoets woningverhuringen

In 2017 heeft WSZ in totaal 239 woningen verhuurd. In 231 gevallen ging het om DAEB-woningen (sociale huurwoningen). Daarvan heeft WSZ 7 woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.165,- en € 40.349,- en 5 aan huishoudens met een inkomen boven € 40.349,-. Het gaat daarbij om respectievelijk 3% en 2% van de woningtoewijzingen. WSZ voldoet daarmee ruimschoots aan de staatssteuntoets.

Passend toewijzen

Naast de regels met betrekking tot de staatssteuntoets, moeten corporaties huishoudens met potentieel (op basis van hun inkomen) recht op huurtoeslag passend huisvesten. De volgende inkomensgrenzen golden daarbij in 2017:

- Eenpersoonshuishoudens: € 22.200,-;
- Meerpersoonshuishoudens onder de AOW-leeftijd: € 30.150,-;
- Meerpersoonshuishoudens vanaf de AOW-leeftijd: € 30.150,-.

Een passende woning is een woning met een huurprijs onder de lage (€ 592,55, prijspeil 2017) of hoge (€ 635,05) aftoppingsgrens van de huurtoeslag, afhankelijk van de huishoudsamenstelling. Concreet: een- en tweepersoonshuishoudens onder de voornoemde inkomensgrenzen moesten een woning krijgen toegewezen onder lage aftoppingsgrens. Drie- of meerpersoonshuishoudens onder de genoemde inkomensgrens een woning onder de hoge aftoppingsgrens.

Slechts in 5% van de toewijzingen is het toegestaan dat een huishouden met potentieel recht op huurtoeslag op basis van het inkomen een woning krijgt toegewezen boven de voor hen relevante aftoppingsgrens.

WSZ heeft in 2017 bij slechts 3% van de toewijzingen deze uitzondering gemaakt. Ofwel: WSZ heeft 97% van de huishoudens passend gehuisvest. WSZ voldoet daarmee ruimschoots aan de eisen van passend toewijzen.

Gemiddelde inschrijftijd

Bij de berekening van de gemiddelde inschrijftijd zijn statushouders buiten beschouwing gelaten omdat zij geen inschrijftijd hebben en direct een woning krijgen toegewezen.

De gemiddelde inschrijftijd om voor een huurwoning van WSZ in aanmerking te komen is 6,4 jaar. Dit betreft de tijd tussen het moment van inschrijven als woningzoekende bij WSZ en de datum waarop een huishouden een woning gaat huren.

Opgemerkt wordt dat het hier de gemiddelde inschrijftijd betreft van het gehele bezit van WSZ. In de praktijk verschilt de inschrijftijd sterk per dorp en type woning. Vooral de inschrijftijd van huishoudens bestaande uit 3 of meer personen die zijn aangewezen op een woning onder de hoge aftoppingsgrens, is de laatste jaren sterk gestegen. Deze woningen komen relatief weinig vrij en wanneer dat het geval is zijn ze vaak toegewezen aan urgenten en statushouders. Dit maakt dat de vraag naar die gezinswoningen die wel regulier worden verhuurd al enkele jaren sterk stijgt. Dit kwam voorheen in de gemiddelde inschrijftijd van het gehele bezit nog niet sterk tot uiting omdat de inschrijftijd van senioren- en servicewoningen de laatste jaren daalde. Enerzijds als gevolg van het feit dat WSZ het afgelopen decennium veel servicewoningen heeft gebouwd; anderzijds vanwege de crisis op de woningmarkt waardoor er jarenlang sprake was van geringe doorstroming vanuit de koopsector. Veel senioren kregen daardoor hun koopwoning niet verkocht of deden niet eens een poging daartoe. Het afgelopen jaar komt de doorstroming weer sterk op gang waardoor ook de inschrijftijd van service- en seniorenwoningen weer stijgt.

Dagelijks onderhoud en mutatieonderhoud

Naast planmatig onderhoud (hoofdstuk 2.7.) maakt WSZ onderscheid in dagelijks onderhoud (reparatieverzoeken van huurders) en mutatieonderhoud (reparaties in woningen bij huurderwisselingen).

In 2017 heeft WSZ 3.320 reparatieverzoeken in behandeling genomen, 207 meer dan het jaar daarvoor. De toename wordt voornamelijk veroorzaakt door een coulantere houding ten aanzien van rioolverstoppingen en ruitbreuken. WSZ neemt deze zaken in het kader van het verhogen van de

klanttevredenheid sneller dan voorheen voor eigen rekening terwijl het zaken betreft waarvoor de huurder strikt genomen zelf verantwoordelijk is.

Bij 2.206 van de 3.320 reparatieverzoeken die in behandeling zijn genomen, is het probleem door de eigen servicedienst opgelost (73 minder dan in 2016). In 1.114 gevallen is er een extern bedrijf ingeschakeld. Dit zijn er 280 keer meer dan in 2016. Naast de beschreven coulantere houding ten opzichte van zaken die huurders zelf wettelijk gezien moeten doen, wordt deze toename van het uitbestede werk ook veroorzaakt door het gegeven dat een van de 3 servicemedewerkers van WSZ in 2017 een groot gedeelte van zijn tijd elders binnen de organisatie is ingezet (bemanning reparatieverzoekentelefoon i.p.v. in de servicedienst).

In 2017 zijn de dakgoten van circa 500 servicewoningen weer door de eigen servicedienst schoongemaakt. Dit in het kader van de dienstverlening aan onze senioren en mindervalide huurders. Ook bij ruim 25 woon- en HAT-complexen zijn de platte daken en dakgoten gecontroleerd en schoongemaakt.

Al met al zorgt dit niet alleen voor een verhoging van de dienstverlening aan klanten, maar ook voor een besparing op onderhoudskosten.

Overlastpreventie en -bestrijding

Ten aanzien van leefbaarheidsvraagstukken blijft de aanpak van overlast de hoogste prioriteit houden. Daarnaast wordt veel aandacht besteed aan preventie en vroegtijdige signalering van problemen. WSZ heeft daarbij ook in 2017 intensief samengewerkt met gemeenten, buurtcoördinatoren, Politie de Kempen en welzijns- en zorginstanties.

In 2017 zijn er bijna 120 overlastklachten door WSZ in behandeling genomen. Een stijging van 35 casussen t.o.v. het jaar daarvoor.

In ruim 60 gevallen ging het om verwaarlozing en vervuiling van woningen en/of tuinen. In bijna de helft van deze gevallen was hierbij ook sprake van psychische problematiek. Wij constateren dat dit de laatste jaren toeneemt als gevolg van bezuinigingen en extramuralisering in de geestelijke gezondheidszorg. Personen die voorheen in begeleid wonen projecten zaten dienen met ambulante begeleiding zelfstandig te wonen. In de praktijk levert dit met enige regelmaat problemen op. Ook de huisvesting van grote aantallen statushouders in de afgelopen jaren zorgt voor een toename van de aandacht voor verwaarlozing en vervuiling.

Naast voornoemde klachten kwamen geluid- en stankoverlast vaak voor (ruim 25 maal). Enkele malen was er sprake van illegale onderhuur, druggerelateerde problemen of erfafscheidingskwesaties. In circa de helft van de gevallen kon de klacht middels een huisbezoek, telefonisch contact of een brief worden opgelost. De overige gevallen behoeften een intensievere aanpak, vaak in samenwerking met de voornoemde partners.

Huurbeleid

Voor alle woningen van WSZ wordt een gewenste streefhuur bepaald. Zowel bij huurharmonisatie als bij de jaarlijkse huurverhogingsronden op 1 juli gebruikt WSZ de wettelijke mogelijkheden om de huren tot maximaal de streefhuren op te trekken.

Reguliere huurverhoging 1 juli 2017

De maximale huurverhoging die op 1 juli 2017 bij een sociale huurwoning mocht worden doorgevoerd was 2,8%. Daarnaast waren in bepaalde gevallen op basis van een inkomensafhankelijke huurverhoging hogere percentages mogelijk.

In overleg met Stichting Huurdersraad de Kempen heeft WSZ afgezien van inkomensafhankelijke huurverhogingen. Daarnaast is afgesproken dat bij het merendeel van de huurders de huur alleen met de inflatie (vastgesteld op 0,3%) zou worden gecorrigeerd.

Slechts bij die huurders die relatief weinig huur betalen is de huur verhoogd met 2,8%. Dit bij huurders waar het gat tussen de huidige huur en de streefhuur groot is. Het betrof huurders van woningen waarvan de huur op minder dan 82% van de streefhuur lag.

Daarnaast is WSZ tegemoet gekomen aan de wens van de Huurdersraad om bij huurders van senioren- en servicewoningen boven de lage aftoppingsgrens geen huurverhoging door te voeren.

Concreet is op 1 juli 2017 bij ruim 1.000 huurders geen huurverhoging doorgevoerd (ook geen inflatiecorrectie van 0,3%). Bij bijna 1.900 huurders is de huur met 0,3% verhoogd en iets meer dan 450 huurders kregen een huurverhoging van 2,8%.

Huurincasso

In 2017 is de deurwaarder voor 11 casussen ingeschakeld (2 meer dan in 2016). In alle gevallen vanwege huurachterstand. Het betrof hier 7 vorderingen van zittende huurders en 4 van vertrokken huurders van wie de achterstand na afwikkeling van de huuropzegging onbetaald bleef.

Ultimo 2017 waren er 36 zaken in behandeling bij de deurwaarder. Dit is een afname van zo'n 20% ten opzichte van het jaar daarvoor.

In 2017 heeft de deurwaarder namens WSZ 6 keer een rechtszaak aangespannen. In alle zaken werd WSZ in het gelijk gesteld. Er werden 2 vonnissen tot betaling verkregen en 4 vonnissen tot ontbinding en ontruiming van de woning.

Van de verkregen ontruimingsvonnissen in 2017 is het in geen enkele situatie gekomen tot een daadwerkelijke aanzegging van de ontruiming in 2017. Vanwege een volledige betaling van de achterstand werden 2 zaken gesloten, 1 schuldhulpverleningstraject is opgestart en 1 zaak heeft een doorloop naar 2018.

Ten gevolge van het vertrek van huurders met een nog openstaande schuld of het voltooien van een schuldenregeling in het minnelijke of wettelijke traject, heeft WSZ een bedrag van ruim € 39.000,- aan huursaldo moeten afboeken.

Daarnaast is WSZ ook in 2017 diverse malen geconfronteerd geweest met woningen die in slechte staat werden achtergelaten. In verscheidene van deze gevallen heeft WSZ de kosten (nog) niet op de oud-huurders kunnen verhalen. Om die reden is een bedrag van iets meer dan € 41.000,- aan mutatie - en herstellkosten afgeboekt.

De dossiers van vertrokken huurders met een openstaande schuld brengt WSZ onder bij de gerechtsdeurwaarder. De deurwaarder probeert deze vorderingen alsnog te incasseren.

Van vorderingen die in het verleden zijn afgeboekt, heeft WSZ in 2017 alsnog een bedrag van bijna € 24.000,- ontvangen.

2.2 Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer

Huurdersparticipatie

In 2017 hebben Stichting Huurdersraad de Kempen (Huurdersraad) en het bestuur van WSZ 3 overlegvergaderingen gehad.

Onderwerpen van gesprek:

- Beleid van de Rijksoverheid;
- Kwartaalrapportages;
- Jaarverslag 2016;
- Prestatieafspraken WSZ en gemeenten;
- Nieuwbouwopgaven;
- Huurbeleid;
- Begroting en beleid 2018.

Daarnaast heeft WSZ regelmatig overleg gehad met leden van de Huurdersraad om onderdelen van het beleid toe te lichten en vragen te beantwoorden.

De samenstelling van de Huurdersraad is per 31 december 2017 als volgt:

Naam	Woonplaats	Functie
Mevrouw M. Kerbusch	Bergeijk	Voorzitter
Mevrouw G. Popken	Hapert	Secretaris
De heer J. Schoormans	Reusel	Penningmeester
Mevrouw A. Terpstra	Bladel	Lid
De heer H. Domen	Eersel	Lid

In 2017 is de Huurdersraad een subsidie verstrekt van € 23.615,-. Dit is voornamelijk besteed aan vergader- en contributiekosten.

Bewonersbijeenkomsten complexen WSZ

Gedurende het jaar zijn in de meeste van onze complexen bewonersbijeenkomsten georganiseerd. Daarnaast zijn er bijeenkomsten geweest van de mandelige zaak van de Kloostertuin in Reusel. Bij de mandeligheid (gebonden mede eigendom) gaat het om het gezamenlijke beheer van het binnenterrein van het genoemde complex. Er is daartoe een mandelige zaak opgericht omdat het complex uit zowel koop- als huurwoningen bestaat. Het beheer van de mandeligheid wordt uitgevoerd door WSZ. De kosten worden naar rato verdeeld over de individuele eigenaren en WSZ.

Eenmaal per jaar legt WSZ verantwoording af voor het in het voorgaande jaar uitgevoerde beheer. Daarnaast zijn er gedurende het jaar op ad hoc-basis verscheidene contacten geweest met vertegenwoordigers van zowel de huurders als kopers om lopende zaken te bespreken.

Klachtenadviescommissie

WSZ heeft een Klachtenadviescommissie (KAC) die klachten van huurders behandelt die betrekking hebben op het functioneren van de woningstichting.

De Klachtenadviescommissie bestond in 2017 uit de volgende leden:

Naam	Woonplaats	Functie
de heer mr. H.I.B.M. Arends	Riethoven	Voorzitter
mevrouw drs. J.M.J. Hagenaars-Heemskerck	Eersel	Lid
de heer ing. P. Becx	Vessem	Lid

Bezwaar- en Beroepscommissie Urgentieverlening (BBCU)

Woningzoekenden die door persoonlijke omstandigheden op zeer korte termijn een woning nodig hebben en daarbij zijn aangewezen op het woningaanbod van WSZ, kunnen in bepaalde gevallen urgentie aanvragen.

Wanneer het om een aanvraag op medische gronden gaat, wordt advies gevraagd aan de MO-zaak, een instelling die advies geeft over een medische indicatie. In de regel volgt WSZ het advies van deze instelling op.

Urgentieaanvragen op sociale gronden worden beoordeeld door de urgentiecommissie van WSZ.

Als een aanvraag naar de mening van de aanvrager onterecht door de urgentiecommissie wordt afgewezen, kan men zich wenden tot de BBCU. Dit is een onafhankelijke commissie die tot taak heeft bij te dragen aan een adequate behandeling van urgentieverzoeken.

In 2017 is er geen bezwaar tegen het niet-verlenen van urgentie ingediend.

De BBCU bestaat per 31 december 2017 uit de volgende leden:

Naam	Woonplaats	Functie
mevrouw drs. J.M.J. Hagenaars-Heemskerck	Eersel	Voorzitter
mevrouw J. Stevens	Riethoven	Lid
de heer mr. H.I.B.M. Arends	Riethoven	Lid

Huurcommissie

In 2017 heeft de Huurcommissie geen zaak behandeld die door een huurder van WSZ was ingediend.

2.3 Woningbezit WSZ

Eind 2017 bezit WSZ 3.429 voor reguliere verhuur beschikbare woningen en appartementen. Het bezit is verspreid over 19 kerkdorpen in de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden. Daarnaast bezit WSZ 12 huurwoningen in Oirschot.

Ruim 97% van de woningen heeft een huurprijs lager dan € 710,68. Ofwel, een huurprijs onder de Huurtoeslaggrens.

Woonwagens en standplaatsen

WSZ verhuurt 34 standplaatsen voor woonwagens: 4 in Bladel, 5 in Eersel, 4 in Hapert, 17 in Reusel en 4 in Westerhoven.

Op slechts één van deze standplaatsen (in Reusel) stond in 2017 een woonwagen die door WSZ werd verhuurd. In december 2017 is deze laatste woonwagen van WSZ verkocht aan de bewoners.

2.4 Nieuwbouw en aankoop huurwoningen

In 2017 heeft WSZ 13 huurwoningen opgeleverd. Het gaat daarbij om:

- 5 appartementen voor ouderinitiatief 'S.T.Ap' aan de Dijk in Eersel. Het betreft hier woonruimte voor jongvolwassenen met een stoornis in het autisme spectrum;
- 8 gezinswoningen aan de Plonderijen in Reusel.

Daarnaast heeft WSZ in december wooncomplex Oranjehof in Bladel overgenomen van Stichting Woonbedrijf. Het betreft hier een wooncomplex met daarin 71 zelfstandige appartementen bestemd voor de reguliere verhuur.

2.5 Verkoop huurwoningen

In 2017 heeft WSZ 33 huurwoningen verkocht. Daarvan zijn er 12 aan zittende huurders verkocht, 2 na leegkomen aan huurders van WSZ die een andere woning huurden en 19 aan derden.

2.6 Mutaties overig vastgoed

In 2017 heeft WSZ de kapel van het complex aan de Burgemeester van Houdtplein in Bladel verkocht (het voormalige klooster wat is verbouwd tot een bedrijfsverzamelgebouw).

In erfpacht uitgegeven gronden

Grond waarop woningen zijn gebouwd onder de Koopgarantregeling. WSZ heeft van deze kavels het blote eigendom.

Eind 2017 waren 182 grondkavels in erfpacht uitgegeven en waren er 3 Koopgarantwoningen in voorraad.

WSZ heeft een terugkoopplicht voor de Koopgarantwoningen. De terugkoopprijs wordt bepaald aan de hand van een vaststaande formule en een onafhankelijke taxatie op het moment van terugkoop. Hieronder is schematisch weergegeven hoe vaak de afzonderlijke koopgarantwoningen al zijn doorverkocht. Hieruit is af te leiden dat 73 woningen nog steeds door de eerste bewoners worden bewoond, in opdracht van wie de woning ook is gebouwd. Er zijn 79 woningen door WSZ terug- en doorverkocht en 30 woningen reeds tweemaal terug- en doorverkocht.

Aantal maal verkocht	Aantal woningen	Uitgifteprijs	Taxatiewaarde bij uitgifte
Eerste koper	73	€ 11.294.505,-	€ 15.287.050,-
Tweede koper	79	€ 13.882.173,-	€ 17.779.500,-
Derde koper	30	€ 5.268.490,-	€ 6.715.000,-
Totaal	182	€ 30.445.168,-	€ 39.781.550,-

Mutaties Koopgarantwoningen

In 2017 zijn 26 woningen teruggekocht en 24 woningen doorverkocht met Koopgarant. Ultimo 2017 had WSZ 3 woningen in bezit die opnieuw te koop aangeboden werden onder de Koopgarantvoorwaarden.

Overige gronden

- In 2004 is in Bladel een perceel aangekocht van 1,2 ha. voor 0,8 miljoen euro;
- In 2005 is in Bladel een perceel aangekocht van 1,9 ha. voor 1,3 miljoen euro. In 2015 is 0,6 ha. van deze grond geruild (ruilovereenkomst met de gemeente Bladel) voor 0,9 miljoen euro. In 2016 is 0,4 ha. naar materiele activa in ontwikkeling gegaan (in totaal heeft WSZ in Bladel 2,1 ha nog niet ontwikkelde grond in bezit);
- In 2007 is in Duizel een perceel aangekocht van 0,6 ha. voor 0,4 miljoen euro;
- In 2007 is in Eersel een perceel aangekocht van 2,5 ha. voor 4,3 miljoen euro. Hierop is in 2013 een Flexlogiesgebouw gerealiseerd. De onbebouwde uitgeefbare oppervlakte bedraagt 1,7 ha.;
- In 2015 is in Casteren een perceel aangekocht van 0,52 ha. voor 0,16 miljoen euro. Hiervan is in 2016 216 m² verkocht.

2.7 Kwaliteit van de woningen

Onderhoudsbeleid

In het onderhoudsbeleid spelen veiligheid, bouwtechnische basiskwaliteit van het casco, esthetische kwaliteit van het casco én de kwaliteit van het interieur van de woning een rol. Uiteraard worden er ten aanzien van het aspect veiligheid geen concessies gedaan. Voor het casco geldt dat alle werkzaamheden ingepland en uitgevoerd worden die noodzakelijk zijn om een woning zonder noemenswaardige problemen door te kunnen exploiteren tot de volgende schildercyclus. De werkzaamheden aan het interieur worden afgestemd op het vanuit het strategisch voorraadbeleid vastgestelde kwaliteitsniveau. Bovendien is de tendens dat het onderhoud aan het interieur van een woning meer individueel uitgevoerd gaat worden en dan vooral op het moment van mutatie.

In het onderhoudsbeleid van WSZ ligt de focus op realisatie van een optimale prijs/kwaliteitverhouding. Om dit te kunnen bereiken worden op complexniveau de werkzaamheden aan de schil van de woning zoveel mogelijk geclusterd en planmatig uitgevoerd conform een objectgerichte en geografische benadering.

Het jaar voorafgaand aan de geplande uitvoering wordt een complex gecontroleerd. Daarna wordt besloten of de geplande werkzaamheden noodzakelijkerwijs uitgevoerd moeten worden of dat het mogelijk is om werkzaamheden een cyclus uit te stellen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het casco van de woning en het interieur.

WSZ heeft relatief veel en kleine complexen waardoor vanwege efficiency gekozen is om de inspraak van huurders te concentreren op het interieur van de woning. De huurders krijgen daarbij de mogelijkheid te kiezen uit diverse kleuren keukens, aanrechtbladen en wand- en vloertegels zodat de keuken, badkamer en toilet naar eigen smaak kunnen worden ingericht.

Energiebeleid

Energetisch heeft WSZ haar woningbezit goed op orde. De organisatie is voortdurend alert op nieuwe ontwikkelingen die het woningbezit verder kunnen verduurzamen. Zo oriënteert WSZ zich bijvoorbeeld continu op de vervangingsmarkt voor verwarmings- en ventilatieproducten op nieuwe technieken om optimaal te kunnen profiteren van de effecten die deze producten hebben op het

energielabel van een woning. De verwachting dat op termijn de EPC nog verder aangescherpt zal worden maakt het dwingend noodzakelijk de huidige bouwsystemen en installatietechnieken kritisch te blijven volgen.

In 2017 heeft WSZ 316 cv-(combi-)ketels vervangen door HR-combiketels. WSZ heeft het belang van energiezuinigheid in het verleden al onderkend en reeds veel maatregelen getroffen. Opgemerkt moet worden dat WSZ landelijk gezien hoge ogen gooit op energiebesparings- en duurzaamheidsgebied. WSZ voldeed ultimo 2012 al aan de energiezuinigheidsdoelstellingen van de sector van 2020.

Onderhoudsinvesteringen

De totale onderhoudskosten voor 2017 bedroegen € 3.755.000,- en kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Groot/planmatig onderhoud	€ 1.204.000
Dagelijks onderhoud en mutatieonderhoud	€ 1.496.000
Toegerekende kosten	€ 1.055.000
Totaal onderhoud 2017	€ 3.755.000

2.8 VvE-beheer

Eind 2017 heeft WSZ bezittingen in 4 complexen waarin een Vereniging van Eigenaren (VvE) actief is. Dit betreft het complex Marktstaete in Bladel, het gezondheidscentrum in Reusel en de complexen Dolium en Eresloo in Eersel. Bij de laatste 3 genoemde complexen voert WSZ ook het beheer van deze verenigingen.

2.9 Overige ontwikkelingen in de volkshuisvesting

Wonen, zorg en welzijn

Participeren in vernieuwing van wonen, zorg en welzijn is een belangrijk taakveld van WSZ. Het is tevens één van de beleidsvelden waarbij samenwerking met partners in het maatschappelijk middenveld, gemeenten én bewoners optimaal inhoud krijgt. Samen met deze partners zijn nieuwe woon/zorg concepten uitgewerkt waarbij de positie van de bewoners en cliënten centraal staat. Kleinschaligheid, zorg op maat, keuzevrijheid en scheiding van wonen, zorg en welzijn zijn elementen uit het beleid.

Als gevolg van het voornoemde, is er grote vraag naar nieuwe woon-, welzijn- en zorgvoorzieningen. Het bouwen en beheren van deze voorzieningen rekent WSZ nadrukkelijk tot haar taakpakket.

Prestatieafspraken met gemeenten

WSZ heeft in 2017 met alle gemeenten in haar werkgebied prestatieafspraken gemaakt. Stichting Huurdersraad de Kempen is daarbij intensief betrokken. Een werkwijze die voortvloeit uit de herziene Woningwet.

De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de woonvisies van de gemeenten. Belangrijke thema's zijn betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen, duurzaamheid en het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Naast de overleggen om te komen tot prestatieafspraken, heeft WSZ in 2017 op uiteenlopende gebieden samengewerkt met gemeenten. Veel energie is gestoken in de huisvesting van vergunninghouders.

Daarnaast heeft WSZ frequent met ISD de Kempen overleg gevoerd over zaken op het gebied van woningaanpassingen en schuldhelpverlening. Dit laatste met het doel in een vroege fase grip te krijgen op inwoners met schuldproblemen.

Leefbaarheid

Nagenoeg alle werkzaamheden en investeringen van WSZ houden verband met de leefbaarheid in haar werkgebied. Zo wordt bij projectontwikkeling bijvoorbeeld niet primair gekozen voor economische winst, maar voor maatschappelijk renderende ontwikkelingen.

Maar ook op andere terreinen zijn leefbaarheidsprojecten te noemen. Voorbeelden zijn het aanbrengen van achterpadverlichting, het verwijderen van graffiti en het gratis ter beschikking stellen van ontmoetingsruimten aan bewoners en welzijnsinstanties.

De preventie en bestrijding van overlast dient ook nadrukkelijk te worden genoemd. WSZ steekt daar veel energie in. Zo participeert WSZ in Kempische woonoverlastbestrijdingsteams: multidisciplinaire overlegstructuren tussen WSZ, gemeenten, maatschappelijk werk, Politie de Kempen, GGzE en andere zorginstellingen. Het doel van deze teams is te komen tot onderlinge afstemming, samenspraak en coördinatie van de aanpak van problemen.

Ook participeert WSZ in zorgoverleggen. Dit zijn eveneens multidisciplinaire overlegstructuren waarbij in de regel de behandeling van personen centraal staan bij wie sprake is van meervoudige problemen. Doorgaans betreft het personen die niet of onvoldoende voor zichzelf kunnen zorgen en zichzelf en/of hun omgeving direct dan wel indirect schade berokkenen.

WSZ streeft ernaar dat senioren zo lang mogelijk in hun huurwoning kunnen blijven wonen. In, of in de nabijheid van, senioren- en servicecomplexen probeert WSZ dan ook voorzieningen te treffen, dan wel mede te ondersteunen, die dit mogelijk maken. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om het maken van afspraken met zorg- en welzijnsinstanties. Ook de ondersteuning van klussendiensten valt daaronder. Het gaat daarbij om initiatieven van vrijwilligers die voor senioren, zieken en gehandicapten eenvoudige klussen verrichten. Deze initiatieven juicht WSZ van harte toe. Het bevordert immers het zelfstandig wonen van senioren en minder valide inwoners. Vandaar dat WSZ de klussendiensten jaarlijks een financiële bijdrage geeft. In ruil daarvoor kunnen de huurders van senioren- en servicewoningen van WSZ gratis van deze diensten gebruik maken.

Samenwerking

WSZ richt haar energie volledig op de volkshuisvestelijke opgave in de Kempen. WSZ zoekt de samenwerking op met huurders, bedrijven, instellingen, overheden en overige stakeholders die zich eveneens voor deze opgave inzetten.

Daarbij gaat het om de woonopgave in brede zin: van herstructurerings- en nieuwbouwprojecten tot leefbaarheidsprojecten en projecten in het kader van de dienstverlening aan woningzoekenden en huurders.

Daarnaast zoekt WSZ nadrukkelijk de samenwerking met collega corporaties. Dit om de efficiency, effectiviteit en kwaliteit van de werkorganisatie en producten en diensten van WSZ continu tegen het licht te houden en waar nodig te verbeteren.

2.10 Verplichte meldingen Woningwet

WSZ is als toegelaten instelling gebonden aan wet- en regelgeving vastgelegd in de Woningwet uit 2015. In dit kader worden de volgende meldingen gedaan:

- WSZ heeft in 2017 geen financiële ondersteuning gegeven aan buitenlandse instellingen;
- WSZ heeft in 2017 geen sponsoractiviteiten uitgevoerd.

3. ORGANISATIE

3.1 Bestuurlijke organisatie

Algemeen

WSZ is een toegelaten instelling bij Koninklijk Besluit van 27 mei 1964, onder nummer 35. Verlenging heeft plaatsgevonden op 3 juli 1982, onder nummer 64. WSZ is op 26 augustus 1963 ingeschreven in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel in Eindhoven onder nummer 170.60.165. WSZ is gevestigd in Eersel aan de Dijk 16. WSZ is lid van Aedes, een vereniging van woningcorporaties.

Bestuurlijke structuur

WSZ kent een tweelaagse bestuursstructuur met een Raad van Commissarissen (RvC) en een directeur-bestuurder: de heer G.T.A.M. van der Weijst. Per 1 mei 2017 is de heer van der Weijst opgevolgd door de heer C.W.J. Theuws.

Governancecode

WSZ onderschrijft de in de AEDES-code en de Governancecode vastgelegde bevindingen. De Governancecode wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. Een onderdeel van de Governancecode is de Integriteitscode. In deze code staat wat WSZ van haar medewerkers verlangt. Op de website van WSZ wordt van de aanwezigheid van de Governance- en Integriteitscode van WSZ melding gemaakt en wordt aangegeven hoe geïnteresseerden daarover meer informatie kunnen ontvangen.

3.2 Werkorganisatie

Personeelsbestand

Aantal medewerkers met vast dienstverband begin 2017	32
Beëindiging dienstverband 2017	1
Nieuwe medewerkers 2017	3
Aantal medewerkers eind 2017	34
Aantal fte begin 2017	28,2
Aantal fte eind 2017	29,6

De dagelijkse leiding is in handen van het managementteam.

Ultimo 2017 is de bezetting van het managementteam als volgt:

Naam	Woonplaats	Functie
de heer C.W.J. Theuws	Bergeijk	directeur-bestuurder
de heer drs. W.J. Timmermans	Eersel	hoofd Woondiensten
de heer K.J.H.P. Burgmans	Bergeijk	hoofd Vastgoed
de heer M.J.R. Meijer	Bladel	hoofd Financiën

De personeelsbezetting over de afdelingen eind 2017 is als volgt:

Directeur-bestuurder	1,0 fte
Financieel Economische Zaken	4,9 fte
Secretariaat	3,3 fte
Vastgoedontwikkeling	2,1 fte
Front Office	7,2 fte
Back Office	11,1 fte
Totaal	<hr/> 29,6 fte

Opleidingen medewerkers

WSZ vindt het belangrijk dat medewerkers blijven investeren in hun ontwikkeling en kennisniveau. Daarnaast hebben werknemers vanuit de CAO recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Daarom heeft een aantal medewerkers in 2017 deelgenomen aan een training en/of opleiding. In totaal ging het om 33 cursusdagen. Dit aantal is exclusief schriftelijke cursussen en opleidingen in eigen tijd. In 2017 heeft WSZ € 11.200,- besteed aan opleidingskosten. Daarvan kwam € 2.300,- uit het loopbaanontwikkelingsbudget. Naast de trainingen en opleidingen zijn enkele themabijeenkomsten bezocht en is deelgenomen aan zogeheten functionarissenkringen.

Arbo

WSZ heeft een contract afgesloten met Interpolis. In dit contract wordt de ziekteverzekering inclusief arbozaken geregeld. De arbodienst die aan dit contract is gekoppeld is 'Zorg van de Zaak'.

Op het Arbo-vlak is in 2017 het volgende gebeurd:

- Er is een registratie bijgehouden van voorvallen waarbij verbale en non-verbale agressie tegen medewerkers plaatsvindt. In 2017 is er 1 melding van dergelijke voorval gedaan;
- Er is een registratie bijgehouden van ongevallen. Het betreft hier ongevallen die niet ernstig zijn en waarvoor geen meldingsplicht bij de arbeidsinspectie geldt. WSZ hecht er desondanks waarde aan deze kleine ongevallen te registreren. Dit met het oog op preventie van ziekteverzuim. In 2017 zijn er drie ongevallen geregistreerd, het gaat hier om drie ongevallen met zowel minimale letselschade als materiele schade;
- Ter preventie van ziekteverzuim kent WSZ het beleid dat alle medewerkers éénmaal in de vijf jaar verplicht en éénmaal in de drie jaar vrijwillig deelnemen aan een Periodiek Arbeids- en Geneeskundig Onderzoek (PAGO) door 'Zorg van de Zaak'. In 2017 heeft bij geen medewerker van WSZ een PAGO-onderzoek plaatsgevonden. Opgemerkt wordt dat in 2015 vrijwel alle medewerkers aan een PAGO onderzoek hebben deelgenomen;
- Wegens het vertrek van een bedrijfshulpverlener in 2016 heeft WSZ in 2017 één nieuwe bedrijfshulpverlener aangesteld, in de persoon van Dirk de Laat.
- De twee bedrijfshulpverleners hebben op 24 mei en 11 juni succesvol deelgenomen aan de cursus 'bedrijfshulpverlener'.

Ziekteverzuim

In 2017 betrof het ziekteverzuim 2,37%. Dit is bijna een procent meer dan het jaar daarvoor. Van het ziekteverzuim ging het in 0,83% van de tijd om 'kortdurend' verzuim (tegen over 0,82% in 2016); 1,54% betrof langdurig ziekteverzuim (meer dan 4% van de roosteruren van de medewerker op jaarbasis), dit is een stijging van 0,88% ten opzichte van 2016. Het langdurig verzuim werd veroorzaakt door 4 medewerkers, waarvan 3 medewerkers in de loop van 2017 succesvol zijn gere-integreerd.

3.3 Risicobeheersing en managementcontrolesysteem

Algemeen

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving, het behalen van de bedrijfsdoelstellingen en het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van WSZ. Het management en bestuur hebben in continuïteit aandacht voor risicomanagement. Hiertoe zijn vanuit een helikopter perspectief in 2017 de volgende maatregelen genomen, te weten:

- Treasuryrisico's (treasuryjaarplan 2017).
- Jaarlijkse evaluatie van de risico's in het kader van de begroting 2017 en de meerjarenbegroting vanaf 2018;
- De risico-evaluatie binnen het interne controleplan 2017 als basis voor de werkprogramma's;
- Een zorgvuldige evaluatie van de onderkende risico's binnen de in 2017 ontvangen accountantsrapportages en overige bevindingen naar aanleiding van de uitgevoerde accountantscontrole.

Naast het op een juiste wijze invulling geven aan de Planning & Control-cyclus en de Administratieve Organisatie/Interne Controle (AO/IC) is het onderkennen en beheersen van risico's voor de Zaligheden een belangrijk element in de bedrijfsvoering. Onderstaand volgt per onderdeel een nadere analyse.

Planning & Control

De basis onder het beleid is beschreven in het bedrijfsplan, een integraal beleidsdocument dat jaarlijks wordt geactualiseerd. Voor verslagjaar 2017 was het bedrijfsplan 2017-2026 leidend. In 2017 is het bedrijfsplan 2018-2022 opgesteld. De kaders voor dit bedrijfsplan zijn vastgelegd in een kaderbrief, die haar oorsprong kent in het visiedocument dat door de bestuurder voor de zomer van 2017 is vastgesteld. De richting die in dit visiedocument is bepaald is niet alleen voor de kaderbrief, en daarmee voor het bedrijfsplan 2018-2022, bepalend geweest, maar eveneens voor de contourennota die in december 2017 is vastgesteld. In deze contourennota is op hoofdlijnen de gewijzigde visie van WSZ geschetst. Dit document vormt de input voor het strategisch voorraadbeleidsplan en het ondernemingsplan van WSZ die beide in 2018 worden uitgewerkt.

Het bedrijfsplan bestaat uit:

- De Zaligheden en haar omgeving (waaronder Missie en Strategie);
- Parameters;
- Operationele activiteiten;
- Prognose kasstromen;
- Prognose balans en resultaten;
- Effecten veranderende omstandigheden en risico's;
- Bijlagen:
 - Investeringsprojecten;
 - Doorrekening financiële kengetallen inclusief scenarioberekeningen.

De strategie wordt in beginsel door het bestuur en management geformuleerd. Deze wordt vooraf inhoudelijk besproken met de RvC.

Na afstemming van de strategie met de RvC wordt het lange termijn beleid in concept opgesteld door het bestuur in samenspraak met het management. Op afdelingsniveau wordt vervolgens het jaarbeleid nader gedetailleerd. De jaarbegroting alsmede de lange termijnbegroting worden eveneens op afdelingsniveau opgesteld. In de jaarplannen en jaarbegroting maken managers en teamleiders duidelijk welke activiteiten het komende jaar zijn gepland en welke budgetten benodigd zijn.

Nadat is vastgesteld dat het totaal bedrijfsplan inclusief de begroting voldoet aan de gestelde strategische criteria, waaronder meerdere financiële prestatie indicatoren (ICR, DSCR, Loan to Value en de solvabiliteit), is het plan bestuurlijk vastgesteld en vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Op basis hiervan legt het bestuur jaarlijks verantwoording af aan de RvC over de strategie en de realisatie daarvan. Vervolgens is door middel van kwartaalrapportages verantwoording over de voortgang afgelegd aan de RvC. De kwartaalrapportages worden in concept opgemaakt op afdelingsniveau en na controle door het management bestuurlijk vastgesteld. In deze kwartaalrapportages zijn onderstaande onderwerpen standaard opgenomen:

- Kasstromen en kasstroomprognoses.
- Voortgang deelbegrotingen op ontvangsten en uitgaven.
- Voortgang van het investerings- en desinvesteringsprogramma.
- Voortgang treasuryactiviteiten en verloop leningenportefeuille.
- Rapportage interne controle.

Administratieve organisatie (AO)

Op basis van de processen uit het handboek 'Administratieve Organisatie WSZ' is de AO opgezet in een geautomatiseerd systeem. De processen zijn procesgericht beschreven in lijn met de Corporatie

Referentie Architectuur (CORA). De automatisering ondersteunt deze werkwijze doordat de processen zijn afgestemd op de werkstromen in het primaire systeem.

De feitelijke AO is opgezet in het systeem MAVIM Rules en is voor medewerkers toegankelijk via een website. De automatiseringsmodule stelt WSZ in staat om al haar processen op eenvoudige en eenduidige wijze te beschrijven en te publiceren. Ook is het mogelijk om de bedrijfsprocessen in relatie te brengen met risico's en ondersteuning te bieden bij risicomanagement.

Bij de inrichting van de ERP-software is door het gebruik van werkstromen nadrukkelijk aansluiting gezocht op de beschreven werkprocessen. Jaarlijks monitort WSZ de beschreven processen en worden deze aangepast naar aanleiding van beleids- of procedurewijzigingen.

Voor 2018 zet WSZ in om de processen in combinatie met de verdere operationalisering van risicomanagement en interne controle nog meer in te bedden in de daadwerkelijke procesuitvoering.

Interne controle (IC)

WSZ heeft een intern controlejaarplan. Leidraad voor dit plan zijn de processen zoals in de procesbeschrijvingen is vastgelegd. Afhankelijk van de risico's in een proces wordt deze frequent of minder frequent gecontroleerd. Een medewerker van de afdeling Financieel Economische Zaken is belast met de uitvoering. Deze medewerker rapporteert periodiek rechtstreeks aan het bestuur. Naast de interne controle zijn ook de uit te voeren procesaudits opgenomen in het plan. De bevindingen uit de audits worden eveneens gerapporteerd aan het bestuur. Op basis van de auditbevindingen wordt een proces of de uitvoering van het proces indien nodig bijgesteld. Het interne controleplan is opgesteld met als doel verdere verbeteringen door te voeren. De focus lag in het verslagjaar op:

- Naleving van de interne procesafspraken en interne beheersmaatregelen;
- Het naleven van wet- en regelgeving, voorschriften, instructies en procedures;
- Betrouwbaarheid van de financiële administratie;
- Rechtmatigheid van gebruik van bevoegdheden en transacties.

De interne controle hangt nauw samen met de inrichting van administratieve organisatie. Wanneer adequate controles zijn opgenomen in de processen zelf, kan de interne controle zich primair richten op de uitvoering en de werking van de controles. Daarbij wordt tevens aandacht besteed aan de effectiviteit en efficiency van de interne beheersing.

Vanaf oktober 2016 werkt WSZ met een bedrijfscontroller die extern is ingehuurd. Het in de organisatie autonoom positioneren van een controller sluit aan bij de verplichting vanuit de Woningwet en geeft WSZ meer slachtkracht om in te zetten op professionalisering van risicomanagement, governance en compliance. Op basis van de reeds ingerichte interne controle werkzaamheden is begin 2017 een aanvang gemaakt met een intern controleplan dat een breder perspectief heeft op de elementaire onderdelen vanuit risicomanagement, informatievoorziening, interne en externe audit en tussentijdse controle.

Risicomanagement in algemene zin

Risicomanagement is een aspect dat cyclisch en op een aantal onderwerpen en processen de aandacht krijgt binnen WSZ. Naar onze zin soms nog onvoldoende gestructureerd, maar het bewustzijn is nadrukkelijk aanwezig. Als maatschappelijk vastgoedondernemer neemt WSZ - in het belang van de volkshuisvesting in de Kempen - immers voortdurend besluiten die direct dan wel indirect risico's in zich dragen. De omvang van de risico's zijn zeer divers. Soms gaat het om ondergeschikte besluiten op klant- of pandniveau waarbij het risico zich beperkt tot geringe financiële- dan wel imagoschade. Soms gaat het echter om financieringsbesluiten, (des)investeringsbesluiten en/of ingrijpende organisatiebesluiten waarbij grote(re) financiële belangen spelen met evenredige risico's.

Naast het voornoemde draagt de inrichting van de werkprocessen (AO/IC), de automatisering en de procuratieregeling en de toetsing op naleving hierop, bij aan het verder terugdringen van risico's.

Daarnaast maakt actief risicomanagement zichtbaar welke processen in de organisatie extra aandacht behoeven.

Risicomanagement in specifieke zin

- Vastgoedontwikkeling

In de laatste jaren is zowel de mate van pro-activiteit bij vastgoedverwerving als het aantal vastgoedprojecten sterk teruggebracht. Nieuwe projecten worden alleen geïnitieerd als de risico's in voldoende mate zijn verkend en acceptabel c.q. beheersbaar worden geacht. Concreet betekent dit dat WSZ zich in voldoende mate heeft verzekerd van een afzetmarkt, de stichtingskosten onder controle heeft en er gelet op de procedurele stand van zaken geen planologische tegenvallers zijn te verwachten. Daarnaast moet de financiering gezekeerd zijn.

- Een gedegen planning en begroting met betrekking tot planmatig- en groot onderhoud alsmede een helder aanbestedingsbeleid dragen ertoe bij dat de risico's ten aanzien van dit aspect beheersbaar blijven.

- Strategische risico's en onzekerheden

De integrale risicoanalyse onderscheidt een aantal risico's op dit vlak. Belangrijk in dit opzicht zijn de woning- en woonmarktrisico's. De zorg om de volkshuisvestelijke opgave duurzaam te kunnen vervullen, de zorg om met het voorraadbeleid aansluiting te houden op de voortdurend verschuivende vraag en de zorg om blijvend onderscheidend te kunnen zijn ten opzichte van (prijs)concurrerende marktsegmenten.

In 2017 is gestart met het vernieuwen van het strategische voorraadbeleid. Hiertoe is aan een externe partij opdracht gegeven om een analyse te maken waarbij ook de demografische gegevens zijn meegenomen. Samen met gemeenten uit het WSZ-werkgebied zijn deze besproken. In 2018 zal dit traject worden afgerond en als input meegenomen in het ondernemingsplan.

- Financieringsrisico's

Dit betreft de zorg om verzekerd te zijn van WSW geborgde financiering om aangegane verplichtingen (aflossing en herfinanciering) duurzaam te kunnen voldoen en om een deel van de nieuwe investeringsopgave te kunnen betalen.

Om dit risico te beperken zet WSZ in op een strak meerjarenbegrotingsbeleid dat voortdurend wordt gemonitord en jaarlijks integraal wordt geactualiseerd. Sturing op financiële kritische prestatie-indicatoren zoals ICR, DSCR, LTV en solvabiliteit) die duurzaam voldoen aan de criteria gesteld door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) staan daarbij centraal. Hiertoe wordt jaarlijks een scenarioanalyse uitgewerkt in het bedrijfsplan.

Tevens is in samenwerking met Thésor een analyse opgesteld van de bestaande risico's binnen de leningportefeuille. Vastgesteld is dat dit risico relatief beperkt is en dat de Zaligheden onverminderd kan voldoen aan de financieringsbehoefte. Periodiek wordt vanaf eind 2017 binnen de Treasury commissie de ontwikkelingen besproken en waar nodig maatregelen voorgesteld. Door het gebruik van zogenaamde roll-over-financieringen behoudt de Zaligheden voldoende flexibiliteit om schommelingen op te vangen en de financieringskosten te beperken.

- Ontwikkeling van financiële parameters met als belangrijkste factor de lange termijn rente en de lange termijn inflatie. WSZ heeft geen enkele invloed op deze factoren. Het bewaken en zo nodig tijdig versterken van de financiële positie is het belangrijkste instrumentarium om dit risico te beperken. Centraal staat daarbij de bewaking en versterking van de solvabiliteit en de Loan to Value alsmede het bewaken van de kasstromen door aandacht voor ICR.

- De integrale risicoanalyse onderscheidt een aantal risico's die een efficiënte en effectieve bedrijfsvoering zoals in de AO/IC bepaald, kunnen ondermijnen.

- Risico's en onzekerheden die van invloed zijn op de betrouwbaarheid van de financiële verslaggeving zoals onzekerheden bij complexe toerekeningsproblemen. Om de risico's te beheersen zorgt WSZ voor:

- Een beproefde automatisering van de financiële administratie met adequate aansluiting op het primaire systeem (ERP);
- Een gecertificeerde softwaretool ten behoeve van de waardering van het vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat;
- Zorg voor interne vakkennis en optimaal gebruikmaking van externe expertise (zoals fiscaliteit, treasury en vastgoedmarktkennis), bij de inrichting en het opmaken van verslaggeving;
- Onderhouden van AO/IC en het uitvoeren van controles en audits van processen conform schema/protocol.

- Risico's met betrekking tot wet- en regelgeving.

Het verleden wijst uit dat het anticiperen op veranderingen in het overheidsbeleid een van de grootste uitdagingen vormt in de bedrijfsvoering. Daarbij valt onder andere te denken aan inrichtingseisen van de bedrijfsvoering en eisen in de strategiekeuzes van WSZ (DAEB/niet-DAEB), het huurprijsbeleid, het toewijzingsbeleid, de kwaliteitseisen aan vastgoed en - vanuit financiële optiek bezien de meest ingrijpende maatregelen - de invoering van de integrale VPB-plicht en de verhuurdersheffing. Vooral de cumulatie van verhuurdersheffing en VPB is een zorgwekkend gegeven.

Voor deze risico's geldt dat WSZ geen invloed heeft op deze factoren. Het bewaken en zo nodig tijdig versterken van de financiële positie is ook hier het belangrijkste instrumentarium om de impact van het risico te beperken.

Daarnaast gaat veel aandacht uit naar nauwgezetheid bij implementatie en bij opvolging van wetten en regels. Dit met name op specifieke onderwerpen in het toewijzingsproces van woningen en het verkoopproces.

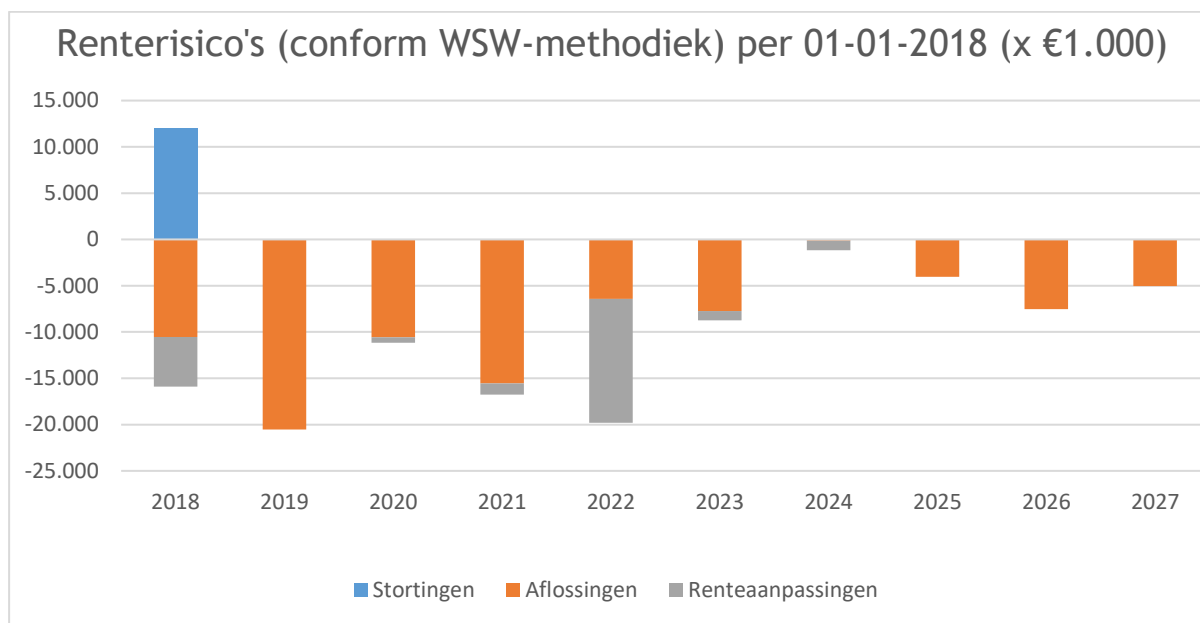
- Risico's vanuit aangegane verbindingen.

WSZ heeft een deelname in projectontwikkeling Maatschap Kerkebogten. Het betreft hier een grondpositie van 47.700 m² binnen het geheel van 153.800 m². De ultimo 2017 geschatte waarde van de deelneming is 3,5 miljoen euro. De deelneming is echter risicomijdend opgenomen in de jaarstukken van 2017 voor 1,6 miljoen euro, zijnde het aandeel in de stichtingskosten van de planontwikkeling ultimo 2017. Als gevolg van de verhoudingen in deelneming heeft WSZ een sterke positie met 44% van de aandelen. Dit maakt dat alle besluitvorming binnen de maatschap de goedkeuring van WSZ behoeft. Verder heeft het gehele plan een onherroepelijke bouwbestemming waar op terug gevallen kan worden.

Risicoafdekking

De renterisico's op het vreemd vermogen worden beperkt door de keuze van relatief langlopende contracten met in het algemeen een vaste rentevoet. Een en ander conform de uitgangspunten zoals vastgelegd in ons Treasurystatuut. Eind 2017 is door Thésor een scan uitgevoerd op de gehele leningenportefeuille. Hierbij is ook een analyse gemaakt van de omvang, het verloop en het karakter van de toekomstige financieringsbehoefte. Ook is de flexibiliteit van de portefeuille geanalyseerd, met speciale aandacht voor extendible leningen. De analyses hebben in 2018 geleid tot een rapportage met verbetervoorstellen. WSZ heeft zes leningcontracten met embedded derivaten waarbij sprake is van enige onzekerheid in de looptijd dan wel rentevoet. In hoofdstuk 12 (toelichting op de balans) is de amortisatie van deze contracten uitgewerkt. Tevens is jaarlijks een stresstest uitgevoerd door de Aw. Het type embedded derivaten dat WSZ heeft, valt niet onder noemer van derivaten waarop de Aw vanuit een verhoogd risicoperspectief deze stresstest uitvoert. Het renterisico voor de reguliere leningcontracten is niet afgedekt. Ook voor nieuwe contracten (herfinanciering - investeringen) geldt het uitgangspunt dat renterisico's niet is gehedged.

In onderstaande grafiek is het voorziene renterisico over de periode 2018 tot met 2027 gepresenteerd. Hierbij zijn de afspraken voor stortingen in 2018 al wel meegenomen, maar de stortingen vanaf 2019 nog niet aangezien hieraan nog geen invulling is gegeven.



Verzekeringen

Voor een deel van de risico's geldt dat mogelijk negatieve gevolgen zijn gedekt of mede gedekt door verzekeringen. Het betreft hier traditionele verzekeringen op het vlak van opstalschade (brand-storm, aansprakelijkheid door huurders/gebruikers), WA/casco voor voertuigen, bestuursaansprakelijkheid, frauderisico-schade, werknemersverzekeringen etc. De overige hiervoor geschetste bedrijfsrisico's zijn niet specifiek afgedekt anders dan de genoemde beheers- en mitigerende maatregelen.

Integriteitscode

Als aanvulling op haar integriteitsbeleid heeft WSZ enige jaren geleden een klokkenluidersregeling opgesteld. Deze regeling is in 2016 up-to-date gemaakt en integraal opgenomen in het Reglement Corporate Governance WSZ. Met deze regeling wil de woningstichting de gewenste transparantie en integriteit van zowel medewerkers als de organisatie in zijn geheel bevorderen. De regeling maakt duidelijk dat meldingen serieus en volgens een vaste procedure worden opgepakt. Voorts maakt de regeling duidelijk dat medewerkers die de klok luiden, er zeker van zijn dat zij hier geen negatieve gevolgen van ondervinden. In 2017 zijn geen integriteitsmeldingen gedaan en er heeft geen melding plaatsgevonden binnen de klokkenluidersregeling.

Het doorontwikkelen van risicomanagement

WSZ zet sinds enkele jaren meer in op aandacht voor risicomanagement en een bij de organisatie en het werkveld passende beheersing. Ook in 2018 wordt ingezet op verdere professionalisering op dit op onderwerp. Dit door middel van het standaardiseren van de interne informatievoorziening aan management, bestuur en RvC op het gebied van risicomanagement, het steviger verbinden van risicomanagement met audit en tussentijdse controles en het vergroten van de bewustwording omtrent risicomanagement op operationeel niveau.

4. FINANCIËN

4.1 De balans (x € 1.000,-)

Activa	31-12-2017	31-12-2016	Passiva	31-12-2017	31-12-2016
Vastgoed-beleggingen	487.635	439.691	Eigen vermogen	277.363	237.462
Materiële vaste activa	1.805	1.899	Voorzieningen	1.830	1.644
Financiële vaste activa	12.890	20.604	Langlopende schulden	227.059	236.495
Vlottende activa	8.945	18.457	Kortlopende schulden	5.023	5.050
Totaal	511.275	480.651	Totaal	511.275	480.651

4.2 De winst- en verliesrekening (x € 1.000,-)

Omschrijving	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.841	15.273
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.746	1.917
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36.116	15.197
Netto resultaat overige activiteiten	13	-6
Overige organisatiekosten	-334	-314
Leefbaarheid	-73	-43
Saldo financiële baten en lasten	-6.837	-10.482
Resultaat voor belasting	46.472	21.542
Vennootschapsbelasting	-6.881	-1.927
Resultaat uit deelneming	310	870
Resultaat na belastingen	39.901	20.485

4.3 Financiering

Het financieringsbeleid is gericht op het structureel voorzien in financiële middelen waarbij de continuïteit van operationele activiteiten zijn gewaarborgd en voorgenomen investeringen kunnen worden gedaan. Daarbij is mede gestuurd op kengetallen en normen die het WSW hanteert bij haar financiële beoordeling van woningcorporaties. Het financieringsbeleid is in 2017 uitgevoerd binnen de kaders van het vastgestelde een Treasurystatuut. Ook is de treasuryfunctie verder geprofessionaliseerd met het instellen van een Treasurycommissie en externe ondersteuning door een gespecialiseerde partij. Door deze aanpak zijn de kosten van externe financiering geoptimaliseerd in relatie tot het risicoprofiel en de ambities.

Het Treasurystatuut is in 2017 aangepast in verband met de Veegwet die per 1 juli 2017 in werking is getreden en opgenomen in het Reglement Corporate Governance WSZ. Naast het Treasurystatuut wordt er jaarlijks een Treasury-jaarplan opgesteld met o.a. de verwachte financieringsactiviteiten, eventuele (tijdelijke) beleggingen en rentevisie.

Er is in 2017 geen externe financiering aangetrokken. Er is wel 10,5 miljoen euro afgelost.

Samenvattend is de financiering als volgt:

- Interne financiering. De operationele kasstroom bedroeg 8,9 miljoen euro;
- Externe kortlopende financiering (geldmarkt; < twee jaar). In 2017 bestond deze financiering uit een rekening-courantfaciliteit van maximaal 2,0 miljoen euro. Zowel begin als eind 2017 is

hiervan niets opgenomen. Eind 2017 bedroeg het tegoed op deze rekening 0,4 miljoen euro. De rente wordt berekend naar de 1-maands Euribor met een opslag van 0,75.

4.4 Kasstromen

De kasstroom is een belangrijk sturingselement in de bedrijfsvoering. Grip houden op de in- en uitgaande kasstromen is van belang om de financiële continuïteit op korte en lange termijn te waarborgen. Veel kasstromen zijn in de praktijk slechts beperkt beïnvloedbaar en dus ook niet bruikbaar als sturingselement. Dit geldt voor de huurinkomsten maar bijvoorbeeld ook voor een deel van het onderhoud en de verhuurdersheffing. De investeringskasstroom is wel bruikbaar als instrument om op te sturen. We investeren pas als de financiële continuïteit gewaarborgd is. Bijsturing is verder mogelijk door de verkoop van huurwoningen. Vanaf 2013 zijn jaarlijks ongeveer 35 woningen verkocht om onze financiële positie te verbeteren. Dit heeft eind 2017 het gewenste resultaat opgeleverd. Om het aantal beschikbare huurwoningen op peil te houden is daarom in 2017 besloten om het verkoopprogramma voor de komende jaren op een lager niveau te brengen. De financiële positie komt hierdoor niet in gevaar.

Door een efficiënte bedrijfsvoering proberen we de bedrijfslasten te beperken. We gebruiken de Aedes Benchmark om onszelf op dit punt te spiegelen aan de sector.

In de meerjarenbegroting wordt voor de komende vijf jaren het beleid uitgewerkt waarbij rekening gehouden is met de actuele investeringsplannen. Dit geeft het volgende beeld over de kasstromen 2017 - 2022:

In euro's	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Operationele kasstroom	8.870	9.492	6.307	7.343	7.733	7.409
Investeringskasstroom	-7.286	-17.086	-6.252	-1.548	-3.683	-8.027
Financieringskasstroom	-10.517	1.595	-55	-5.795	-4.050	927
<i>Waarvan aflossingen</i>	-10.517	-10.537	-20.558	-10.575	-15.596	-6.592
<i>Waarvan stortingen</i>	-	12.132	20.503	4.780	11.546	7.519
Mutatie liquide middelen	-8.933	-5.999	-	-	-	309

4.5 Beleggingen

In beginsel worden beschikbare eigen middelen ingezet voor interne financiering van vastgoed en/of bedrijfsactiviteiten. Indien dat niet direct mogelijk is, worden eigen middelen belegd totdat zich de gelegenheid voordoet om ze in te zetten voor nieuwe interne financiering dan wel voor aflossing van vreemd vermogen. Naast liquiditeit uit operationele kasstromen kan het voorkomen dat WSZ tijdelijk overliquiditeit heeft als gevolg van de overbrugging van het moment van storting van een lening en het daadwerkelijk inzetten van een lening voor projectfinanciering of aflossing. WSZ trekt geen vreemd vermogen aan uitsluitend met het doel om deze te beleggen. Beleggingen vinden plaats binnen de kaders van het Treasurystatuut. In 2017 is dit statuut aangepast in overeenstemming met de Veegwet.

Maximalisering van de renteopbrengsten binnen de geformuleerde voorwaarden en risicokaders is daarbij leidend. In de praktijk betreft het kortlopende deposito's bij Nederlandse bankinstellingen. Begin 2017 bedroegen deze posities 11,5 miljoen euro. Eind 2017 bedroeg het saldo ruim 3,0 miljoen euro.

4.6 Fiscaliteiten

Periodiek hebben we samen met 2 collega-corporaties overleg over fiscale onderwerpen op uiteenlopende vakgebieden. Specifiek is in 2017 gesproken de wet keten aansprakelijkheid. In specifieke gevallen wordt de eigen fiscaal adviseur ingeschakeld voor ondersteuning.

Onze vennootschapsbelasting-positie wordt de komende jaren nog beïnvloed door de keuze die in het verleden is gemaakt om gebruik te maken van een fiscale afwaardering van het vastgoed. Dit heeft geleid tot een substantieel (fiscaal) verlies waardoor effectieve belastingdruk tot en met 2018 nihil is. Daarna zal de fiscale winst, afhankelijk van de ontwikkeling van de waarde van het vastgoed, een aantal jaren opwaarts worden beïnvloed waardoor meer belasting betaald zal moeten worden. Dit is meegenomen in de meerjarenbegrotingen, inclusief scenario's.

4.7 Financieel beleid en beheer

In 2017 is het reglement financieel beleid en beheer aangepast en in lijn gebracht met de Veegwet. De aanpassingen hebben betrekking op eventuele verbonden ondernemingen en het verstrekken van collegiale leningen. Dit reglement handelt onder meer over de volgende onderwerpen:

- Doelstellingen van het financiële beleid
- Het opnemen van een meerjarenbegroting en financiële prestatie-indicatoren als onderdeel van de planning en control- cyclus
- Mandateringsregeling
- Interne kaders voor onder meer Administratieve organisatie en interne beheersing en Governance, adequate managementinformatie en treasuryactiviteiten
- Risicobeheersing
- Inbedding controlfunctie
- Auditcommissie

4.8 Eigen vermogen en maatschappelijk rendement

Het eigen vermogen ontwikkelt zich volgens de prognoses opgenomen in begroting 2018-2022 positief. Een sterk eigen vermogen is nodig om de financiële continuïteit te waarborgen. De verhouding van het eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen bedraagt eind 2017 54,13%. Eind 2022 ligt deze verhouding naar verwachting op 60,65%. Het vastgoed is hierbij op marktwaarde gewaardeerd op basis van het waarderingshandboek.

Het overheidsbeleid van de afgelopen jaren leidt op korte en zeker op (middel)lange termijn tot substantieel meer lasten voor corporaties. Het gaat nu nog alleen om de verhuurdersheffing maar vanaf 2019 ook om de vennootschapsbelasting. Ondanks deze maatregelen laat de meerjarenbegroting 2018 - 2022 zien dat de financiële continuïteit gewaarborgd is. Er is hierbij al rekening gehouden met een beleidswijziging betreffende de verkoop van huurwoningen. Om het aantal beschikbare huurwoningen op peil te houden worden jaarlijks substantieel minder woningen verkocht ten opzichte van het beleid wat tot en met 2017 gevoerd werd. De kengetallen blijven voldoen aan de eisen die de externe toezichthouders hieraan stellen. Het belang van een positieve ontwikkeling van de kasstroom is dat met borging van het WSW financiële partijen bereid zijn om onder gunstige condities financieringen te verstrekken. Dit verlaagt onze financieringskosten en dit voordeel wordt ingezet om de huren betaalbaar te houden.

We handhaven verder de doelstelling om het vermogen op de volgende terreinen in te zetten:

- Nieuwbouw sociale huurwoningen. We zetten ons vermogen in om exploitatieverliezen op nieuwbouw van sociale huurwoningen op te vangen. In 2017 zijn 13 woningen opgeleverd en waren er ultimo 2017 nog 9 projecten in voorbereiding (140 woningen). We zien daarmee dat de projectontwikkeling flink aantrekt;
- Bevorderen leefbaarheid in en rond ons vastgoed;
- Maatschappelijk vastgoed. Het ontwikkelen van activiteiten op het vlak van maatschappelijk vastgoed rekent WSZ nadrukkelijk tot haar taak. Zeker als het gaat om non-profit vastgoed. Ieder mogelijk project wordt op zijn bijdrage aan de doelstellingen beoordeeld en getoetst op het maatschappelijke rendement. Het uitgangspunt voor de verhuur van maatschappelijk vastgoed is een kostendekkende huuropbrengst. Als het maatschappelijke belang een bijzondere dimensie kent, wordt soms een financieel verliesgevend exploitatie geaccepteerd;
- Koopstarters. We zetten ons vermogen ook in voor de starters op de koopmarkt, waarbij het Koopgarantconcept hanteren. Eind 2017 waren 182 woningen met een korting op de

taxatieprijs verkocht om ze betaalbaar te maken voor de doelgroep. De korting kan echter door de bewoner niet te gelde worden gemaakt en blijft bij eventuele doorverkoop in principe gehandhaafd voor de opvolgende koper en vloeit op het eind van de keten terug naar WSZ.

4.9 Marktwaaarde en bedrijfswaarde

Corporaties moeten hun vastgoed verplicht op marktwaaarde in verhuurde staat waarderen. De bedrijfswaarde die tot 2016 nog werd gehanteerd, sluit echter veel beter aan bij de daadwerkelijke kasstromen van corporaties. Met name op de aspecten betaalbaarheid en beschikbaarheid komt dit tot uiting.

- Bij de marktwaaarde wordt (in het doorexploteerscenario) de huur opgetrokken tot de markthuur terwijl de huur bij de bedrijfswaarde wordt opgetrokken naar de streefhuur conform eigen beleid. Het eigen beleid is om woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep.
- Bij de marktwaaarde wordt (in het uitpondscenario) de woning bij mutatie verkocht tegen de leegwaarde. Bij hantering van de bedrijfswaarde wordt de woning doorgeëxploiteerd. Het eigen beleid is om woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep.

Het verschil tussen het gepresenteerde eigen vermogen en het eigen vermogen op basis van bedrijfswaarde kan als volgt inzichtelijk gemaakt worden:

2017

Bedragen x € 1 miljoen	Vastgoed in exploitatie	Eigen vermogen
Gepresenteerde jaarrekening	453	277
AF: volkshuisvestelijke bestemming	151	151
Bedrijfswaarde jaarrekening	302	126

2016

Bedragen x € 1 miljoen	Vastgoed in exploitatie	Eigen vermogen
Gepresenteerde jaarrekening	409	237
AF: volkshuisvestelijke bestemming	80	80
Bedrijfswaarde jaarrekening	329	157

Het deel van het eigen vermogen wat beklemd is door de volkshuisvestelijke bestemming gericht op beschikbaarheid en betaalbaarheid bedraagt in 2017 € 151 miljoen of wel 29% van het balanstotaal.

Het verschil tussen marktwaaarde en bedrijfswaarde (volkshuisvestelijke beklemming) is in 2017 opgelopen met € 71 miljoen. Deze beklemming is enerzijds toegenomen doordat de leegwaarde van de woningen gestegen is. Voor de marktwaaarde leidt dit tot een waardestijging van € 38 miljoen die we in de bedrijfswaarde niet terugzien. Anderzijds leiden aanpassingen in ons (onderhouds) beleid en verbeteringen ertoe dat de bedrijfswaarde van 2017 ten opzichte van 2016 juist afneemt met € 22 miljoen. Ook de hiervoor al geschetste aanpassing van het verkoopbeleid leidt tot een daling van de bedrijfswaarde van € 5,3 miljoen. De afname van de bedrijfswaarde heeft geen invloed op het vermogen maar de toegenomen marktwaaarde heeft dat wel en is verwerkt in het eigen vermogen. Eind 2017 bedroeg ons eigen vermogen € 277,3 miljoen. Hiervan moest € 220,5 miljoen nog worden gerealiseerd (herwaarderingsreserve).

4.10 Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Doordat WSZ haar woningen en overig vastgoed niet financieel verhuurt en verkoopt zoals een commerciële partij doorgaans zal doen, maar deze beschikbaar en betaalbaar houdt voor haar doelgroepen, wordt 150,4 miljoen euro bestempeld als maatschappelijk ingezet vermogen (marktwaaarde minus bedrijfswaarde). Immers, de woningen worden beschikbaar gehouden en niet

verkocht tegen de waarde die ze potentieel op kunnen brengen. Tevens worden de woningen tegen een sociaal maatschappelijke prijs verhuurd in plaats van tegen een optimale markthuur.

Hiermee zetten wij het beschikbare vermogen in voor realisatie van onze missie: het bieden van huisvesting aan personen en maatschappelijke instanties in de Kempen die daarin niet of moeilijk zelfstandig kunnen voorzien.

4.11 Financiële continuïteit

Het bewaken van de financiële continuïteit is niet alleen voor onszelf van primair belang, ook door externe partijen wordt hierop toezicht gehouden. Het WSW heeft een nieuw toezichtkader ontwikkeld, waarbij onderstaande kengetallen een belangrijke rol spelen. In deze paragraaf zijn de belangrijkste financiële kengetallen opgenomen voor 2017 tot en met 2022. Voor zover er afboekingen nodig zijn op nieuwbouwprojecten, zijn deze in de onderstaande cijfers verwerkt. In de cijfers is eveneens rekening gehouden met een eventuele heffing van de vennootschapsbelasting en met sectorspecifieke heffingen die oplopen tot bijna 3,5 miljoen euro in 2022. Tot en met 2018 speelt de vennootschapsbelasting volgens de huidige inzichten geen grote rol omdat gebruik kan worden gemaakt van belastingfaciliteiten die neerkomen op uitstel van belastingheffing. WSZ scoort in ieder jaar op vrijwel ieder kengetal boven de norm. Alleen in 2017 ligt de Loan to Value (op basis van bedrijfswaarde) net onder de norm. Hierdoor zit WSZ niet in de hoogste maar in de één na hoogste kredietwaardigheidscategorie. Het beleid is erop gericht om ook op dit onderdeel de norm te halen. Op grond van de financiële ratio's zijn derhalve geen negatieve gevolgen voor het borgingsplafond te verwachten.

Het vastgoed is in de navolgende tabel gewaardeerd tegen marktwaarde. Er is rekening gehouden met een relatief intensief verkoopprogramma van woningen. Er is in de jaren 2017 tot en met 2022 rekening gehouden met de verkoop van 216 huurwoningen.

Ook de kasstroom volgens WSW-eisen is weergegeven. Omdat het WSW kasstromen uit verkoop van huurwoningen niet meeneemt, zijn deze geëlimineerd. Het WSW gaat ervan uit dat deze verkoopopbrengst aangewend wordt voor interne financiering van investeringen en/of aflossing van bestaande leningen.

Kengetallen	Norm	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kasstroom korte termijn							
Intrest coverage ratio	> 1,4	2,07	2,26	1,92	2,25	2,37	2,37
Debt service coverage ratio	> 1,0	1,30	1,29	1,16	1,19	1,29	1,43
Kasstroom lange termijn							
Loan to Value	< 75%	60%	58%	56%	54%	52%	51%
Solvabiliteit	> 20%	35%	34%	37%	39%	40%	42%
Onderpand							
Dekkingsratio	<50%	31%	31%	28%	26%	24%	23%
Overig							
Personeelsleden (fte)		29,6	29,6	29,6	29,6	29,6	29,6
Investeringen (in milj.)		11.475	10.585	9.186	11.281	10.672	10.994

Intrest coverage ratio : Operationele kasstroom ten opzichte van rente-uitgaven.
 Debt service coverage ratio : Operationele kasstroom ten opzichte van rente-uitgaven en aflossingsverplichtingen.
 Loan to Value : Bedrijfswaarde ten opzichte van het vreemd vermogen.
 Solvabiliteit : Eigen vermogen ten opzichte van het totaal vermogen.

Dekkingsratio : Schuldrestant WSW leningen ten opzichte van WOZ-waarde onderpand.

De stijgende lijn die de ICR laat zien ligt in lijn met de afnemende netto-leningenportefeuille. De kasstroom is dan ook ruim toereikend om zowel de rente van bestaande leningen te voldoen, als de rente voor (her)financiering ten behoeve van aflossingen en investeringen. De DSCR voldoet ook in alle jaren aan de norm. Omdat dit kengetal van 2019 verdwijnt in de beoordelingssystematiek, wordt hierop verder niet ingegaan.

Vanaf 2019 werkt het WSW met de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde. De beleidswaarde zal de basis worden voor de solvabiliteit en de LTV. De berekening van de ICR blijft ongewijzigd. De dekkingsratio wordt dan berekend op basis van de marktwaarde. Het is nog niet aan te geven hoe deze wijziging uitpakt voor de kengetallen. Het WSW verwacht niet dat het grote gevolgen zal hebben voor de deelnemers.

4.12 Algemene uitgangspunten bij de huurverhoging van 1 juli 2017

Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.1.

5. VERKLARING VAN HET BESTUUR

Het bestuur van WSZ verklaart dat alle uitgaven in 2017 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Deloitte Accountants B.V. heeft de jaarrekening gecontroleerd. Zij geeft een goedkeurende controleverklaring af bij de jaarrekening.

Voorgaande verslaggeving is door de directeur-bestuurder vastgesteld overeenkomstig artikel 24 van de statuten, nadat de RvC kennis heeft genomen van de verslaglegging en van de bevindingen van de accountant.

Chris Theuws
Directeur-bestuurder

6. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

Uitgeoefend toezicht

Het interne toezicht vindt zijn wettelijke basis in de Woningwet waarin het merendeel van de op woningcorporaties gerichte regelgeving is uitgewerkt. Artikel 30 van de Woningwet verplicht corporaties tot de instelling van een toezichthoudend orgaan. Bij Woningstichting de Zaligheden (WSZ) is dat de Raad van Commissarissen. Een en ander is door WSZ uitgewerkt in statuten en reglementen. De basis wordt verder gevormd door de wet- en regelgeving, en in het bijzonder door de Governancecode Woningcorporaties 2015. De Governancecode Woningcorporaties 2015 geeft richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. WSZ onderschrijft en past de Governancecode Woningcorporaties 2015 toe.

De Raad is nauw betrokken bij het functioneren van WSZ en de directeur-bestuurder. De Raad houdt toezicht op het maatschappelijk ondernemerschap van WSZ, waaronder inbegrepen integer en transparant handelen. Naast de Raads- en commissievergaderingen wordt ook (in)formeel overleg gevoerd met de ondernemingsraad en het managementteam. Daarnaast wordt er tweemaal per jaar buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder met de Stichting Huurdersraad overlegd. Door regelmatig aanwezig te zijn bij bijeenkomsten houdt de Raad voeling over wat er onder de gemeenten en andere stakeholders leeft. Rondritten en bezoeken aan projecten geven de afzonderlijke leden van de Raad een goed beeld voor wie we het doen en wat er onder de klanten leeft.

De Raad heeft de primaire verantwoordelijkheid te waarborgen dat de maatschappelijke doelstellingen van WSZ naar behoren worden uitgevoerd en de middelen doelmatig worden besteed. Het toezicht is gebaseerd op de onafhankelijke positie van de individuele leden en van de Raad als geheel. Ieder van de leden beschikt over specifieke deskundigheid en deelt de kennis met elkaar en met de organisatie. Er bestaat een kritisch open geest bij de bestuurder en de leden van de Raad. Er heerst een gezonde cultuur van onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid, durf en respect voor elkaars rollen.

Bij het bepalen en behouden van de koers van de organisatie wordt de Raad op passende wijze betrokken. In een tijd waarin de veranderingen zich in rap tempo opvolgen en veel nadruk ligt op flexibiliteit en aanpassingsvermogen, is dat van groot belang.

Taak en werkwijze bestuurder

De directeur-bestuurder is belast met het bestuur. Dit met inachtneming van de wet, de stichtingsstatuten, de Governancecode en het reglement Bestuur Woningstichting de Zaligheden. Het bestuur is verantwoordelijk voor het formuleren van de doelstellingen en de strategie die moet leiden tot de realisering hiervan. De doelstellingen, strategie en de primaire taken liggen vast in het bedrijfsplan. Deze zijn gericht op het waarborgen van de ontwikkeling en continuïteit van WSZ. Daarnaast bevat het bedrijfsplan de concrete bestuursvoornemens voor het eerstvolgende jaar en de financiële gevolgen daarvan. Voor de langere termijn (tot tien jaar) gaat het om de strategische hoofdlijnen en de daarbij behorende financiële prognoses. Dit is in 2017 vastgelegd in de contourennota die in 2018 als onderlegger dient voor het ondernemingsplan.

De bevoegdheid van de directeur-bestuurder met betrekking tot het nemen van besluiten, met of zonder voorafgaande goedkeuring door de RvC is geregeld in de voornoemde statuten en het bestuursreglement. Door middel van kwartaalrapportages en directieverlagen wordt de RvC geïnformeerd over de ontwikkelingen gedurende het verslagjaar. Het jaarverslag wordt binnen zes maanden na afloop van het boekjaar ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.

Interne beheersing en controlesystemen

Deloitte, door de Raad benoemd in 2012, heeft zijn eerste controle verricht over het verslagjaar 2013. Op advies van de auditcommissie heeft de Raad de specifieke aandachtspunten voor het

controle werkplan 2017 vastgesteld. De implementatie/borging Woningwet en de implementatie nieuw bedrijfsinformatiesysteem zijn specifiek benoemd.

De Raad heeft kennisgenomen van de bevindingen van het onderzoek door de onafhankelijke accountant naar het bestaan en de opzet van het stelsel van interne beheersing.

De uitkomsten van de jaarlijkse evaluatie van de accountant zijn in de Raad besproken en met de accountant gedeeld. De werkwijze van Deloitte is constructief. Het team is voldoende deskundig en heeft een pragmatische instelling die bij WSZ past.

De Raad heeft de volgende door het Bestuur opgestelde/geactualiseerde en vastgestelde reglementen goedgekeurd:

- Reglement commissie Maatschappij;
- Reglement auditcommissie;
- Reglement remuneratiecommissie;
- Profielschets RvC, hoofdlijnen benoemingsprocedure.

Risicoanalyse

WSZ beschikt over een risicoanalyse bestaande uit meerdere onderdelen, waaronder de integrale bedrijfsrisicoanalyse, de frauderisicoanalyse, de risicobeheersing met betrekking tot minder courant vastgoed en verschillende analyses op deelgebieden.

Naast bestuur en management heeft ook de RvC een bijdrage geleverd aan de analyses. De uitkomsten zijn in een verslag weergegeven dat zowel door de directeur-bestuurder als de RvC is geaccordeerd. De analyse geeft een geprioriteerde opsomming van afzonderlijke risicofactoren waaraan gekoppeld beleidskeuzes van strategische- en proces-technische aard, gericht op voorkoming dan wel mitigatie. Een specifiek onderdeel uit de risicoanalyse zijn frauderisico's. De organisatiestructuur is zodanig vormgegeven dat risico's op dit vlak tot een aanvaardbaar minimum zijn gereduceerd.

Begin 2017 is een Management control framework (MCF) opgesteld om bovenstaande onderdelen in een integraal plan te bundelen en waarin de structuur en inrichting van risicomangement, audit, informatievoorziening en sturing aan elkaar zijn gekoppeld. Als gevolg van wisseling van zowel het bestuur, een aantal RvC-leden als ook een wisseling van de bedrijfscontroller is medio 2017 besloten om de verdere uitwerking pas later in 2017 weer op te pakken. In het najaar is de nieuwe bedrijfscontroller aangetrokken en is de verdere uitwerking van het MCF weer opgepakt. Als eerste is het auditjaarplan 2018 opgesteld en wordt de frauderisicoanalyse geactualiseerd. Nadat het nieuwe ondernemingsplan en Strategisch Voorraadbeleid (SVB) in 2018 gereed zijn zal ook de risicoanalyse geactualiseerd worden. Alle stukken worden ook geagendeerd op de RvC-agenda.

Volkshuisvestelijke opgaven

De Raad is van mening dat WSZ haar volkshuisvestelijke opgave naar vermogen heeft vervuld. Hij baseert dit op de wijze waarop de volkshuisvestelijke opgave haar weerslag vindt binnen het jaarplan en de daarbij behorende werkplannen. Maar ook door de wijze waarop de controle op de uitwerking van de volkshuisvestelijke opgave binnen de Raad van Commissarissen aan de orde is gesteld. De resultaten en conclusies uit de visitatie 2016 bevestigen deze stelling.

Dit komt tot uitdrukking in de gepubliceerde prestaties op de volgende terreinen:

- Huisvesten van primaire doelgroepen;
- Aandacht voor bijzondere doelgroepen;
- Beschikbaarheid van betaalbare woningen;
- Inspanningen op het gebied van leefbaarheid;
- Het ondanks de recessie blijven investeren in het onderhoud en ontwikkeling van het vastgoed.

Interne informatievoorziening

De afzonderlijke commissarissen nemen hun verantwoordelijkheid in “informatiehaalplicht” en zorgen ervoor dat men beschikt over alle relevante informatie. Bij vergaderingen van de Raad zijn regelmatig derden aanwezig die toelichting geven op specifieke agendapunten.

Een belangrijk kader voor het toezicht vormt het bedrijfsplan zoals opgenomen in de begroting van 2017.

Vast agendapunt in de reguliere vergaderingen van de Raad is het directieverslag waarin de bestuurder uitgebreid verslag doet over alle relevante/actuele onderwerpen.

Eenmaal per vier maanden (in 2017 nog eenmaal per drie maanden) wordt gerapporteerd over de voortgang van onze doelstellingen, budgetten en bijbehorende indicatoren en kengetallen. In deze rapportage wordt ook verantwoording afgelegd over het kasstroomverloop, kwaliteit van de woningen, verhuur van de woningen, de interne organisatie en de verbindingen van WSZ.

De Raad vindt de wijze waarop zij in 2017 door middel van de kwartaalrapportages is geïnformeerd over de gang van zaken bij WSZ adequaat. Aanvullende vragen worden in de vergadering van de Raad besproken.

Aanspreekbaarheid

De Raad hecht grote waarde aan haar aanspreekbaarheid. De Raad is aanspreekbaar op haar taken, verantwoordelijkheden en functioneren. Eenieder is uitgenodigd zich tot de Raad te wenden als daartoe aanleiding is. De Raad is via het secretariaat van de directeur-bestuurder te bereiken. In 2017 is van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

Op 4 juli 2017 heeft een Governance inspectie plaatsgevonden van de Autoriteit Woningcorporaties. Onderstaand de conclusie van de Autoriteit:

Naar aanleiding van de door uw corporatie aangereikte stukken en de gesprekken tijdens de governance inspectie concludeer ik dat uw corporatie, bij de door mij onderzochte onderwerpen, in voldoende mate aan de getoetste eisen van governance voldoet.

Meldingsplicht

Op basis van de Woningwet geldt voor de Raad een brede meldingsplicht. Onderstaande zaken moeten onder andere bij constatering direct worden gemeld bij de Autoriteit Woningcorporaties:

- financiële problemen;
- dreigende sanering;
- het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen;
- twijfel over de integriteit bij beleid of beheer van de corporatie;
- rechtmatigheidskwesties;
- het niet halen van de toewijzingsnormen.

In 2017 is geen melding gedaan.

Overleg en besluiten

Leden van de Raad en het bestuur dragen actief bij aan voorwaarden die tot goede besluitvorming leiden. Onderling respect, goed luisteren en open oog voor andere invalshoeken hebben bijgedragen aan gezamenlijke opvattingen. Gedurende het verslagjaar was het niet nodig om door middel van hoofdelijke stemming tot besluitvorming te komen.

De besluitvorming in de Raad van Commissarissen vindt plaats via vaste formats. De te behandelen onderwerpen worden op een transparante wijze gepresenteerd.

De voorzitter heeft maandelijks een bilateraal overleg met de directeur-bestuurder.

De voorzitter van de Raad zorgt er onder andere voor dat de vergaderingen ordentelijk verlopen, onder zijn verantwoordelijkheid functioneert het team goed.

In 2017 zijn door de Raad de volgende besluiten genomen:

Datum	Onderwerp	Besluit
25-01-2017	Goedkeuring besluit bestuurder tot verwerving grond ten behoeve van 8 woningen Dorpshart Knegsel	Goedkeuring
25-01-2017	Goedkeuring besluit bestuurder verwerving 71 appartementen Oranjehof te Bladel	Goedkeuring
25-01-2017	Goedkeuring besluit bestuurder verkoop Kloosterkapel te Bladel	Goedkeuring
29-03-2017	Tijdelijke waarneming directeur-bestuurder door de heer A.W. van Gerven	Goedkeuring
12-04-2017	Goedkeuring besluit bestuurder verwerving van 10 woningen in plan Trilo te Bergeijk	Goedkeuring
12-04-2017	Benoeming de heer R.A.M.M. Gradus als voorzitter van de Raad van Commissarissen	Goedkeuring
12-04-2017	Ontwikkelingsplan Raad van Commissarissen 2017-2018	Vaststellen
15-06-2017	Benoeming mevrouw H. van der Hertten tot lid van de Raad van Commissarissen	Goedkeuring
15-06-2017	Goedkeuring besluit bestuurder voor bouw van 24 appartementen centrum Reusel	Goedkeuring
15-06-2017	Goedkeuring besluit bestuurder voor de bouw van 23 huurwoningen plan Biezen te Bladel	Goedkeuring
15-06-2017	Goedkeuring besluit bestuurder voor het bouwen van 6 grondgebonden huurwoningen plan Akkerstraat te Hoogeloon	Goedkeuring
15-06-2017	Goedkeuring besluit bestuurder tot vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2016	Goedkeuring
20-09-2017	Benoeming de heer T.Y. Chu tot lid van de Raad van Commissarissen	Goedkeuring
20-09-2017	Goedkeuring besluit bouw 7 (kleine) huurwoningen in plan De Biezen te Bladel	Goedkeuring
15-11-2017	Goedkeuring besluit bestuurder om de begroting 2018 vast te stellen	Goedkeuring
15-11-2017	Jaarwerkplan 2018 Raad van Commissarissen	Vaststellen

Samenstelling Raad van Commissarissen

In 2017 zijn de heren Grem uit Bladel en Ten Doeschate uit Eersel afgetreden.

Om een evenwichtig samengestelde Raad van Commissarissen te bevorderen heeft de Raad een profielschets opgesteld. In deze schets zijn eisen gesteld aan de samenstelling van de Raad. Met een matrix is de verscheidenheid van competenties, kennis en ervaring binnen de Raad in beeld gebracht.

De werving van een nieuw lid als huurderscommissaris heeft in goed overleg tussen de Huurdersraad en Raad van Commissarissen plaatsgevonden.

Vooraf zijn heldere afspraken gemaakt over de wervings- en selectieprocedure. Onder begeleiding van een onafhankelijk extern adviseur heeft de werving van deze huurderszetel plaatsgevonden. Een afvaardiging van de Huurdersraad en de wervingscommissie van de Raad hebben tezamen selectiegesprekken gevoerd en zijn gekomen tot een unaniem oordeel.

De Raad van Commissarissen heeft, conform de voordracht door de Huurdersraad en na een positieve zienswijze van de minister, de heer T.Y. Chu op 20 september 2017 benoemd voor een periode van vier jaar.

Onder begeleiding van een onafhankelijk extern adviseur heeft de werving van een vrijgekomen zetel plaatsgevonden.

De wervingscommissie van de Raad heeft selectiegesprekken gevoerd en is gekomen tot een unaniem oordeel.

Mevrouw H.A.M. van der Hertten is, na een positieve zienswijze van de minister, op 15 juni 2017 benoemd voor een periode van 4 jaar.

De heer Gradus is per 12 april 2017 benoemd tot voorzitter van de Raad.

Leden 2017

Per 31 december 2017 bestaat de RvC uit de volgende personen:

Naam	Functie/aandachtsgebied	Beroep en nevenfuncties
De heer R.A.M.M. Gradus (28-08-1963)	Voorzitter (per 12 april 2017) / Vastgoedontwikkeling en beheer	Directeur/eigenaar van de management BV: Farcha B.V. Lid Raad van Toezicht van Woningstichting Kleine Meierij, Rosmalen. Lid Raad van Toezicht zorginstelling ORO, Helmond. Lid Raad van Toezicht bij Woonstichting Tiwos, Tilburg.
De heer J.G.H. Geelen (24-12-1965)	Vicevoorzitter/ Juridische zaken	Bedrijfsjurist bij VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling (Zuid).
De heer A.W. van Gerven (01-12-1944)	(Huuders)Lid Volkshuisvestelijk	Gepensioneerd, voorheen Lid van Raad van Bestuur van Vitalis Zorg Groep in Eindhoven.
Mevrouw H.A.M. van der Hert (12-12-1957)	Lid / Financiën en Control	Voorheen directeur bestuurder woonstichting 'thuis te Eindhoven. Lid beheerraad WICO-scholengemeenschap Limburg België.
De heer T.Y. Chu (06-04-1957)	(Huurders)Lid / Governance	Lid Raad van Bestuur NEOS te Eindhoven. Voorzitter Raad van Toezicht Amaliazorg, Oirschot

Rooster van aftreden

Naam	Lid vanaf	Einddatum	Herbenoemd	Herbenoembaar
De heer R.A.M.M. Gradus	25-07-2016	25-07-2024		2020
De heer J.G.H. Geelen	23-01-2012	23-01-2020	15-06-2016	-
De heer A.W. van Gerven	23-01-2012	23-01-2020	15-06-2016	-
Mevrouw H.A.M. van der Hert	15-06-2017	15-06-2025		2021
De heer T.Y. Chu	20-09-2017	20-09-2025		2021

Commissies

De Raad van Commissarissen heeft subcommissies ingesteld ter ondersteuning van het toezicht. De Raad ontvangt van iedere commissie een verslag van de overleggen.

De commissies staan primair ten dienste van de Raad van Commissarissen. Het werken in commissies biedt de individuele leden van de Raad de mogelijkheid om de eigen specifieke expertise in te zetten en daarmee een aanvullende meerwaarde in te brengen. Vanuit ieders expertise wordt de directeur-bestuurder en zijn managementteam van advies voorzien en wordt de besluitvorming in de Raad voorbereid. Besluitvorming over door de commissies voorbereide zaken is altijd voorbehouden aan de Raad van Commissarissen.

Commissies

In 2017 zijn de volgende commissies actief:

Naam commissie	Leden	Functie
Commissie Maatschappij; (pas ingesteld 4 ^{de} kwartaal 2017) 1 keer vergaderd	De heer Chu en de heer Gradus	De commissie Maatschappij is ter ondersteuning van het toezicht door de RvC en adviseert de RvC omtrent de volgende taken: a. Het volkshuisvestelijk beleid en uitvoering daarvan; b. Het strategisch voorraadbeleid en de daaruit volgende transformatie opgave; c. Investeringsbesluiten in nieuwbouw en herstructurering.
Auditcommissie; 4 keer vergaderd	Mevrouw van der Herten en de heer Geelen	De auditcommissie is ter ondersteuning van het toezicht van de RvC en adviseert de RvC ten aanzien van: a. controle op de bestuurder met betrekking tot interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, waaronder toezicht op naleving wet- en regelgeving, significante financiële risico's op gebied van treasury en fiscaliteit en werking van interne gedragscodes; b. toezicht op financiële informatie-verschaffing door WSZ; c. toezicht op de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne bedrijfscontroller en de externe accountant; d. toezicht op de voorgeschreven financiële informatieverschaffing aan externe toezichthouders; e. goedkeuring opgestelde werkplan interne controle en auditplan; f. beoordeling functioneren externe accountant; g. klankbordfunctie van het bestuur h. controle jaarlijkse bevestiging van de externe accountant inzake zijn onafhankelijkheid ten opzichte van de stichting; i. controle op jaarlijks melding van de externe accountant inzake voor de stichting verrichte werkzaamheden anders dan controlewerk.
Remuneratiecommissie; 2 keer vergaderd	De heer Gradus en de heer Van Gerven	De remuneratiecommissie richt zich op het beloningsbeleid van WSZ. Zij doet een voorstel inzake de bezoldiging van de directeur-bestuurder ter vaststelling door de Raad van Commissarissen en verzorgt de voorbereiding en uitvoering van functionerings- en beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder.

Beloning (periodieke vergoeding en onkosten)

Voor 2017 geldt de VTW-beroepsregel voor alle leden van de VTW. Deze beroepsregel houdt in, dat er een door de VTW gehanteerd maximum is afgesproken t.a.v. de bezoldigingsafspraken voor RvC-leden. De bezoldigingsmaxima in de VTW-beroepsregel worden op basis van de jaarlijkse indexering vastgesteld.

Als lid van de VTW conformeert de RvC van de Zaligheden zich aan de "VTW-beroepsregel Bezoldiging commissarissen". De regel houdt een bezoldigingsmaximalisering in, die lager is dan het wettelijk kader, waaraan VTW-leden zijn gehouden.

Naast de bezoldiging kunnen de leden van de RvC onkosten die direct verband hebben met het commissariaat (voor zover deze onbelast zijn) declareren. Het betreft hierbij de reiskosten van de woonplaats naar het kantoor van de corporatie en aantoonbare extra kosten die samenhangen met het uitoefenen van de functie en die niet op een andere wijze reeds vergoed worden. Conform de VTW-beroepsregel bezoldiging commissarissen, zoals vastgesteld binnen de ALV van het VTW op 24 november 2016, ontvangt de voorzitter ten minste één keer per jaar voor elke commissaris een overzicht van de declaraties die deze in dat betreffende jaar heeft ingediend en vormt zich een oordeel over de redelijkheid daarvan.

WSZ verstrekt aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen of garanties. De individuele leden van de RvC ontvangen een vergoeding, passend bij het maatschappelijke karakter van WSZ.

Voor de feitelijke bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen wordt verwezen naar het overzicht in het hoofdstuk 'Overige toelichting'.

In 2017 bedroeg de beloning:

Voorzitter	Leden
€ 15.245	€ 10.165

Verzekering

WSZ heeft ten behoeve van de bestuurder en toezichthouders een Bestuurders- en Toezichthouders Aansprakelijkheidsverzekering afgesloten. De dekking bedraagt € 2.500.000,- per aanspraak en per contractjaar. De verzekering is afgesloten bij Nassau verzekeringen via bemiddeling door Rabobank de Kempen-West.

Verantwoording

De Raad werkt aan de hand van een jaarwerkplan dat jaarlijks opnieuw vastgesteld wordt. In dit plan worden aan de hand van de begrotings- en beleidscyclus vaste vergaderonderwerpen voor het hele jaar op voorhand ingepland.

In het afgelopen jaar heeft de Raad zeven keer vergaderd in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en een keer in besloten kring.

Zelfevaluatie, educatie en integriteit

Zelfevaluatie

De Raad acht zelfreflectie van groot belang voor het functioneren als Raad van Commissarissen. In 2017 heeft zelfevaluatie plaatsgevonden onder externe begeleiding, waarbij ook de onderlinge samenwerking in de Raad en de relatie tot de bestuurder onderwerp van de evaluatie zijn geweest. De zelfevaluatie heeft plaatsgevonden vanuit de drie rollen die de RvC heeft:

- toezichthouder;
- werkgever van de directie;
- advies- en klankbordfunctie.

In de procesgang is vanuit de constatering over het geëvalueerde jaar (2017) steeds de relatie gelegd met de betekenis van deze evaluatie voor de sturing in 2018 en volgende jaren. De evaluatie was gericht op het binnen de Raad (met een recent deels vernieuwde samenstelling) zicht te krijgen

op de gang van zaken, het wederzijds kritisch gesprek daarover te voeren en tot een beoordeling te komen van het functioneren in 2017. Dan gaat het om:

- De effectiviteit van het functioneren van het team.
- De effectiviteit van het functioneren van de individuele leden en de voorzitter.
- Eventuele onderlinge afspraken over het functioneren.
- De relatie van de RvC met de bestuurder.

Naast beoordelen was het relevant zicht te krijgen op de samenhang en (duiding van) inhoud van vraagstukken die vanuit betrokkenheid, rol en verantwoordelijkheid van de Raad de komende tijd op de agenda staan. Van de bijeenkomst is een uitgebreid verslag gemaakt met conclusies en aanbevelingen. In een volgende bijeenkomst begin 2018 is de follow up besproken.

Educatie

Het bijhouden van ontwikkelingen in de markt en het vergaren en up-to-date houden van kennis is een doorlopend proces. Alle leden zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en ontvangen diverse publicaties en informatie van de externe toezichthouders, brancheorganisaties en adviseurs.

Het bestuur en de leden van de Raad hebben hun kennis ontwikkeld door middel van trainingen, het bijwonen van workshops en seminars.

Daarbij wordt aandacht besteed aan gewenst gedrag. De afgesproken Permanente Educatie (PE)-systematiek is hierop van toepassing. Opleidingen worden onderling afgestemd.

Op 13 december 2017 hebben de Raad en de directeur-bestuurder een masterclass gevolgd met als onderwerp “Nieuwe omstandigheden, andere governance”.

Naam	PE-punten			Toelichting
	2017	Totaal	Norm	
De heer R.A.M.M. Gradus	46	47	7	2016/2017
De heer J.G.H. Geelen	10	17	10	2016/2017
De heer A.W. van Gerven	15	25	10	2016/2017
Mevrouw H.A.M. v.d. Hertem	3	3	2	2017
De heer T.Y. Chu	3	3	2	2017
De heer C.W.J. Theuws	50	127	108	2015/2016/2017

Integriteit

De op de internetsite gepubliceerde Integriteitscode van WSZ is van toepassing op alle organen van WSZ.

In deze code zijn de gewenste gedragingen tussen medewerkers onderling en de omgang met klanten vastgelegd. Tevens wordt helder gesteld dat WSZ de scheiding tussen werk en privé belangrijk vindt. Deze scheiding speelt o.a. een rol bij opdrachtverstrekking, het afnemen van privégoederen bij een leverancier van WSZ en bij nevenfuncties. Ook zijn regels opgesteld met betrekking tot het aannemen van relatiegeschenken door medewerkers. Er wordt een register ‘integriteitsmeldingen’ bijgehouden. In 2017 zijn geen onregelmatigheden gemeld.

In het reglement Raad van Commissarissen zijn bijzondere regels opgenomen over integriteit en onverenigbaarheden/ tegenstrijdige belangen.

Geen van de commissarissen heeft in een zodanige relatie tot de corporatie gestaan, dat hij in formele zin niet geacht kan worden onafhankelijk te zijn. De nevenactiviteiten van de commissarissen zijn alle verenigbaar met de uitvoering van hun functie. Het voornemen om deel te nemen aan (nieuwe) nevenactiviteiten wordt in de Raad voorgelegd en besproken. De leden van de Raad van Commissarissen zijn niet betrokken geweest bij transacties waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang en zij hebben de vastgestelde Gedragscode nageleefd.

Er zijn geen meldingen van integriteitskwetsies gedaan.

Klokkenluidersregeling

De bestuurder draagt er zorg voor dat werknemers zonder gevaar voor hun rechtspositie de mogelijkheid hebben te rapporteren over vermeende onregelmatigheden van algemene, operationele en financiële aard binnen de organisatie aan de directeur-bestuurder (of aan een door hem aangewezen functionaris). Vermeende onregelmatigheden die het functioneren van de directeur-bestuurder betreffen worden gerapporteerd aan de voorzitter van de RvC. In 2017 zijn er geen onregelmatigheden gemeld.

Klachtenadviescommissie

In het Reglement Corporate Governance is het Klachtenreglement opgenomen. De directeur-bestuurder doet tenminste eenmaal per jaar verslag aan de RvC over werkzaamheden van de klachtenadviescommissie en maakt hiervan melding in het jaarverslag. De Klachtenadviescommissie heeft haar werkzaamheden over 2017 samengevat in het 'Jaarverslag 2017 Klachtenadviescommissie Woningstichting de Zaligheden'.

De commissie heeft in 2017 één klacht ter behandeling ontvangen.

Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties

De bepalingen van de Governance Code worden integraal onderschreven en nageleefd binnen WSZ. De directeur-bestuurder van WSZ heeft geen relevante nevenfuncties.

Beoordeling en honorering Bestuur / Remuneratierapport

Beloning directeur-bestuurder in 2017

Op grond van de Regeling Bezoldigingsmaxima valt de heer Theuws voor wat betreft zijn bezoldiging per 1 januari 2017 in bezoldigingsklasse E, die een maximale bezoldiging van € 131.000 kent. De bezoldiging van de heer Theuws voldoet aan de WNT en valt binnen bezoldigingsklasse E. Aan de heer Theuws is een bedrijfsauto ter beschikking gesteld met 0% bijtelling.

Rechtspositie en beoordeling

In 2017 heeft er een bestuurswisseling plaatsgevonden. Na een loopbaan van 27 jaar bij WSZ is Gerrit van der Weijst per 1 maart 2017 met pensioen gegaan. Per 1 mei 2017 is de heer Chris Theuws, voor een periode van 4 jaar, benoemd als directeur-bestuurder van Woningstichting de zaligheden. Een en ander conform de aanbevelingen uit de code, inhoudende een benoeming voor maximaal vier jaar.

De woningcorporatie verstrekt aan de directeur-bestuurder geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke.

Met de navolgende meldingen worden de wettelijke bepalingen met betrekking tot de publicatieplicht in het jaarverslag in acht genomen.

Naam: G.T.A.M. van der Weijst
Functie: directeur-bestuurder
Duur dienstverband in boekjaar: 2 maanden, vanaf 1 januari tot en met 28 februari 2017

Naam: C.W.J. Theuws
Functie: directeur-bestuurder
Duur dienstverband in boekjaar: 8 maanden, vanaf 1 mei tot en met 31 december 2017

In de periode van 1 maart tot 1 mei 2017 heeft de heer Ton van Gerven, lid van de Raad van Commissarissen (RvC) van WSZ, gefunctioneerd als waarnemend directeur-bestuurder. Gedurende deze twee maanden heeft de heer Van Gerven zijn taken als RvC-lid neergelegd.

Voor de daadwerkelijke beloning, het bruto jaarsalaris, de 25% bijtelling voor het gebruik van de bedrijfsauto en de bijdrage in pensioenvoorziening wordt verwezen naar het overzicht in het hoofdstuk 'Overige toelichting'.

De bezoldiging van de directeur-bestuurder kent geen bonusregeling.

De beloningsafspraken zijn vastgelegd in de arbeidsovereenkomst van 12 januari 2017.

Binnen de RvC is in 2008 een remuneratiecommissie geformeerd die jaarlijks het functioneren van de directeur-bestuurder beoordeeld. In 2017 is het functioneren van de directeur-bestuurder besproken aan de hand van geformuleerde werkdoelstellingen.

Beoordeling directeur-bestuurder over het verslagjaar 2017

In 2017 is met de directeur-bestuurder op 13 december 2017 een beoordelingsgesprek gehouden. De Raad van Commissarissen heeft het functioneren van de directeur-bestuurder in het verslagjaar 2017 als goed beoordeeld.

Goedkeuring RvC

De Raad heeft bijzondere waardering voor de bereikte resultaten en spreekt hiervoor haar erkentelijkheid en waardering uit in de richting van de directeur-bestuurder, medewerkers van WSZ en Huurdersraad De Kempen.

De RvC heeft, ingevolge artikel 9 lid 1 van de statuten, de door het bestuur vastgestelde jaarverslaglegging over 2017 onderzocht.

Na kennis te hebben genomen van de door Deloitte afgegeven controleverklaring, die is opgenomen in dit jaarverslag, heeft de RvC deze stukken goedgekeurd.

Raad van Commissarissen
Eersel 27 juni 2018

De heer R.A.M.M. Gradus, voorzitter
Mevrouw H.A.M. van der Hertem
De heer A.W. van Gerven
De heer J.G.H Geelen
De heer T.Y. Chu

7. KENGETALLEN

Kengetallen Aantal verhuureenheden (1)	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Ultimo boekjaar:						
Zelfstandige woningen	3.467	3.416	3.418	3.449	3.490	3.349
Onzelfstandige groepswohnungen	236	235	247	243	243	181
Woonwagens	0	0	2	2	3	3
Woonwagen standplaatsen	34	34	34	34	34	34
Maatschappelijk vastgoed	25	25	76	76	86	15
Bedrijfsruimten	37	38	59	64	63	7
Garages	4	4	5	5	5	12
Parkeerplaatsen (in kelders)	2	2	68	68	63	59
Totaal	3.805	3.754	3.909	3.941	3.987	3.660

Mutaties boekjaar	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Gekocht	71	0	0	0	0	0
Opgeleverd (inclusief parkeren)	13	29	3	28	172	92
Verkocht	28	52	-25	53	21	11
Uit exploitatie i.v.m. verkoop/sloop	6	5	8	11	18	22
Overige	0	-127	3	-10	0	0
In aanbouw	54	8	17	0	13	65

Personeel (FTE)	2017	2016	2015	2014	2013	2012
a. Directie	1	1	1	1	1	1
b. Woondiensten	7,2	7,2	7,2	7,2	15,6	16
c. Facilitaire zaken	7,5	7,5	7,5	7,5	6,7	8,4
d. Vastgoedbeheer	11,8	10,4	11,4	12	6,4	6,4
e. Vastgoedontwikkeling	2,1	2,1	2	2	2,8	2,8
Totaal	29,6	28,2	29,1	29,7	32,5	34,6

Huisvesten	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Woningzoekenden	9.453	8.286	7.854	7.366	6.876	6.254
Verhuringen	239	255	248	291	288	208
Huursubsidie (2)	0	0	0	0	555	591
Gemiddeld huursubsidiebedrag	0	0	0	0	178	181
Leegstaande woningen	5	12	4	6	13	7
Woningen naar huren (3)						
Huur < € 414,02	398	414	424	420	430	461
Huur > € 414,02 en < € 635,05	2.426	2.339	2.331	2.344	2.439	2.471
Huur > € 635,05	643	663	663	685	607	417
Huurachterstand	1,28%	1,48%	1,45%	1,60%	1,15%	0,83%
Huurderving	0,27%	0,58%	1,09%	1,20%	0,96%	1,13%
Gemiddelde huurverhoging	0,97%	1,09%	2,38%	4,00%	3,80%	2,30%
Gemiddelde wachttijd in maanden	77	56	55	62	55	653

Continuïteit (ultimo boekjaar) Norm	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Liquiditeit:						
current ratio ⁽⁴⁾	1,78	3,65	3,61	2,37	1,8	1,26
Solvabiliteit >20%	35,28%	39,30%	37,15%	33,61%	32,04%	38,57%
LTV <75%	59,20%	58,06%	60,00%	62,46%	65,66%	0%
ICR >1,4	2,07	2,02	-	-	-	-
REV ⁽⁴⁾	16,80%	9,44%	3,39%	6,75%	-10,21%	8,67%
RTV ⁽⁴⁾	9,15%	6,01%	3,07%	4,74%	-1,06%	5,36%
RVV	3,54%	3,68%	3,70%	3,64%	3,81%	3,96%

Kwaliteit woningbezit	2017	2016	2015	2014	2013	2012
(in € per VHE)						
Gewoon onderhoud per VHE	393	356	259	197	298	311
Planmatig en groot onderhoud	316	465	385	214	353	601
Aantal reparatieverzoeken	3.320	3.113	2.919	2.813	3.148	3.029

(¹)Toelichting aantal verhuureenheden

Het aantal verhuureenheden (VHE's) is in 2013 gewijzigd ten opzichte van 2012. Dit wordt voor een deel veroorzaakt door autonome voorraadontwikkelingen zoals nieuwbouw en verkoop. Voor een ander deel wordt het veroorzaakt door een gewijzigde VHE-wegingsfactor toe te kennen aan een deel van het vastgoed. De gekozen methodiek komt voort uit het streven om beter aansluiting te krijgen op de waarderingswijze van Copodata (dVi en dPi, conform 'Handleiding voor de administratieve woningtelling', versie 2, CBS, 1992). De belangrijkste verschuivingen worden veroorzaakt door twee factoren. Binnen het segment 'wonen', door in groepswoningen het aantal verhuurbare kamers als uitgangspunt te nemen en niet het gebouw c.q. de woning als zodanig. Binnen het segment 'niet-wonen' door garages en parkeerkeiders die verhuurtechnisch veelal gekoppeld zijn aan de woningen, op 0,2 VHE per garage respectievelijk per parkeerplaats te waarderen. De separaat verhuurde garages worden eveneens op 0,2 VHE per garage gewaardeerd in plaats van 0,5 VHE die weleer werd toegepast. Met de waardering van de garages en parkeerkeiders wordt afgeweken van de Copodata toelichting die uitgaat van 1 VHE per garage. Daarnaast is een wegingsfactor toegekend aan maatschappelijk vastgoed en aan bedrijfstvastgoed, beide gerelateerd aan de bruto bebouwde vloeroppervlakte (BVO). In het verleden werd per bouwkundige eenheid gewaardeerd waardoor er sprake was van een waarderingsonbalans omdat het geen verschil maakte of een eenheid 10 m² of 1.000 m² groot was. Omdat maatschappelijk vastgoed gemiddeld gesproken van een hogere kwaliteit- en prijsklasse is, wordt deze klasse hoger genormeerd dan bedrijfstvastgoed.

Samenvattend is als volgt gewaardeerd: Categorie 'wonen':

- | | | | |
|----|-------------------------------|----------------|-----------------------|
| 1. | Zelfstandige woningen | DAEB/niet-DAEB | 1 VHE per woning |
| 2. | Onzelfstandige groepswoningen | DAEB | 1 VHE per kamer |
| 3. | Woonwagens | DAEB | 1 VHE per woonwagen |
| 4. | Woonwagenstandplaatsen | DAEB | 1 VHE per standplaats |

Categorie 'niet-wonen':

- | | | | |
|----|----------------------------|----------------|---------------------------------|
| 5. | Maatschappelijke panden | DAEB | 1 VHE per 100m ² BVO |
| 6. | Bedrijfsruimten | niet-DAEB | 1 VHE per 200m ² BVO |
| 7. | Garages | DAEB/niet-DAEB | 0,2 VHE per garage |
| 8. | Parkeerplaatsen in kelders | DAEB/niet-DAEB | 0,2 VHE per parkeerplaats |

(²) Omdat de huurtoeslag vanaf 2014 rechtstreeks aan de huurder wordt uitbetaald, zijn deze gegevens niet meer bekend vanaf 2014.

(³) De kwaliteitskortingsgrenzen en de hoge aftoppingsgrenzen waren in voorgaande jaren als volgt:

- 2012 € 366,- en € 562,-;
- 2013 € 374,- en € 574,-;
- 2014 € 389,- en € 597,-;
- 2015 € 403,06 en € 618,24;
- 2016 € 409,02 en € 628,76.

(⁴) Vanaf 2016 is de waardering van de materiële vaste activa aangepast van bedrijfswaarde naar marktwaarde. Deze stelselwijziging zorgt voor een verhoging van het resultaat en het eigen vermogen. Daarom zijn de ratio's vanaf 2016 niet in lijn met de voorgaande jaren.

De solvabiliteit en LTV zijn ook in 2016 en 2017 opgenomen op basis van bedrijfswaarde en der halve wel in lijn met voorgenoemde jaren.

JAAKREKENING

8. BALANS PER 31 DECEMBER 2017 (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

Activa (in € 1.000,-)	31-dec-17	31-dec-16
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	427.975	385.346
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	25.414	23.466
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.425	30.216
DAEB-vastgoed in ontwikkeling	2.700	542
Niet DAEB vastgoed in ontwikkeling	121	121
Totaal Vastgoedbeleggingen	487.635	439.691
Materiele vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.805	1.899
Totaal materiële vaste activa	1.805	1.899
Financiële vaste activa		
Deelnemingen maatschap Kerkebogten	67	0
Kredietfaciliteit maatschap Kerkebogten	0	900
Latente belastingvorderingen	12.823	19.704
Totaal financiële activa	12.890	20.604
Totaal vaste activa	502.330	462.194
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Grondposities	2.071	2.071
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.380	1.061
Totaal voorraden	3.451	3.132
Vorderingen		
Huurdebiteuren	228	252
Maatschap Kerkebogten	1.602	2.546
Overlopende activa	186	116
Totaal vorderingen	2.016	2.914
Liquide middelen	3.478	12.411
Totaal vlottende activa	8.945	18.457
TOTAAL	511.275	480.651

Passiva (in € 1.000,-)	31-dec-17	31-dec-16
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	220.565	196.023
Overige reserves	16.897	20.953
Onverdeeld resultaat boekjaar	39.901	20.486
Totaal	277.363	237.462
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investering nieuwbouw	1.830	1.611
Voorziening deelnemingen	0	33
Totaal	1.830	1.644
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen kredietinstellingen	179.309	189.989
Langlopende verplichtingen derivaten	16.425	16.165
Terugkoopverplichtingen woningen VOV	31.325	30.340
Totaal	227.059	236.495
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	822	539
Belastingen en premies sociale verzekering	352	383
Overige schulden	389	360
Overlopende passiva	3.460	3.768
Totaal	5.023	5.050
TOTAAL	511.275	480.651

9. WINST- EN VERLIESREKENING 2017

(in duizenden euro's)	2017	2016
Huuropbrengsten	25.109	24.588
Opbrengsten servicecontracten	484	391
Lasten servicecontracten	-484	-391
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.808	-1.698
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.814	-4.256
Overige directe operationele lasten exploitatie	-3.646	-3.361
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.841	15.273
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.088	6.777
Toegerekende organisatiekosten	-114	-109
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.228	-4.751
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.746	1.917
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.241	-1.882
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.133	16.783
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	224	296
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36.116	15.197
Opbrengsten overige activiteiten	144	119
Kosten overige activiteiten	-131	-125
Netto resultaat overige activiteiten	13	-6
Overige organisatiekosten	-334	-314
Leefbaarheid	-73	-43
Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	-102	-3.132
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	24	51
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	6
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.759	-7.407
Saldo financiële baten en lasten	-6.837	-10.482
Resultaat voor belastingen	46.472	21.542
Belastingen	-6.881	-1.927
Resultaat deelnemingen	310	870
Resultaat na belastingen	39.901	20.485

10. KASSTROOMOVERZICHT OVER 2017 (DIRECTE METHODE)

(in duizenden euro's)	2017	2016
Ontvangsten		
Zelfstandige huurwoningen	22.118	21.938
Onzelfstandig wooneenheden	1.542	1.475
Overige niet woongelegenheden DAEB	495	460
Overige niet woongelegenheden N DAEB	791	787
Totaal huren	24.946	24.659
Vergoedingen	484	437
Overige bedrijfsontvangsten	40	115
Rente ontvangsten	4	0
Totaal overige ontvangsten	528	552
Saldo ingaande kasstromen	25.474	25.211
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	1.978	2.091
Lonen en salarissen	1.498	1.490
Sociale lasten	248	247
Pensioenlasten	232	353
Onderhoudsuitgaven	3.010	3.819
Overige bedrijfsuitgaven	1.680	1.689
Rente-uitgaven	7.038	7.450
Verhuurderheffing	2.838	2.549
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	60	26
Saldo uitgaande kasstromen	16.604	17.623
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.870	7.587
MVA ingaande kasstroom	2017	2016
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	5.970	6.853
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	4.332	3.743
Verkoopontvangsten grond	0	34
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	10.302	10.629
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	5.466	1.281
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	9.171	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	4.642	3.678
Aankoop grond	273	19
Investeringen overig	108	345
Externe kosten bij verkoop	56	66
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	19.716	5.389

FVA			
Ontvangsten verbindingen	2.084		27
Ontvangsten overig	44		30
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		2.128	57
Kasstroom uit (des) investeringen		-7.286	5.297

Financieringsactiviteiten			
Uitgave			
Aflossingen geborgde leningen	10.517		9.987
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		10.517	9.987
Mutatie geldmiddelen		- 8.933	2.898
Liquide middelen per 1 januari		12.411	9.513
Liquide middelen per 31 december		3.478	12.411

11. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

11.1 Algemeen

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

Activiteiten

De activiteiten van WSZ, statutair gevestigd en kantoor houdende in Dijk 16, Eersel, zijn gericht op de sociale volkshuisvesting in de Kempen.

Woningstichting de Zaligheden is op 26 augustus 1963 ingeschreven in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel in Eindhoven onder nummer 17060165.

Lijst van kapitaalbelangen

Deelnemingen, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde:

Maatschap Kerkebogten (44,54%), statutair gevestigd en kantoor houdend in Eersel. Haar activiteiten betreffen projectontwikkeling. Maatschap Kerkebogten wordt niet geconsolideerd, omdat er geen sprake is van overheersende zeggenschap.

Overige verbindingen

Naast maatschap Kerkebogten heeft WSZ geen overige verbindingen.

Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van WSZ. Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruik gemaakt van een waarderingsmodel. De vraag is wat de nauwkeurigheid van dit model is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de in het model opgelegde norm wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

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

Stelselwijzigingen

Presentatiewijziging vastgoed in exploitatie

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

	Vergelijkende cijfers in jaarrekening 2017	Jaarrekening 2016
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.698	-4.247
Overige directe operationele lasten exploitatie	-3.361	-812

Rangschikken van posten volgens de functionele indeling

Voor de winst-en-verliesrekening is de functionele opstelling verplicht gesteld. Door de Autoriteit woningcorporaties is een handleiding functionele indeling beschikbaar gesteld. WSZ volgt de hierin opgenomen richtlijnen voor het opstellen van haar winst-en-verliesrekening. In de handleiding 2017 hebben wijzigingen in de toerekening van overhead plaatsgevonden. Door de geactualiseerde grondslagen (de handleiding functionele indeling 2017) voor de presentatie (dit omvat het groeperen, samenvoegen, ontleden en rangschikken van posten) heeft WSZ de aanpassing verwerkt als stelselwijziging. De wijziging van het rangschikken van de posten heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

Functionele indeling winst-en-verliesrekening

Algemeen

Voor de winst-en-verliesrekening is de functionele opstelling verplicht gesteld. Door de Autoriteit woningcorporaties is een handleiding functionele indeling beschikbaar gesteld. WSZ volgt de hierin opgenomen richtlijnen voor het opstellen van haar winst-en-verliesrekening. In de handleiding 2017 hebben wijzigingen in de toerekening van overhead plaatsgevonden. Door de geactualiseerde grondslagen (de handleiding functionele indeling 2017) voor de presentatie (dit omvat het groeperen, samenvoegen, ontleden en rangschikken van posten) heeft WSZ de aanpassing verwerkt als stelselwijziging. De wijziging van het rangschikken van de posten heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

Financiële instrumenten

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

In de toelichting op de verscheiden posten van 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'.

Primaire financiële instrumenten

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is, worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst-en-verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

Afscheiden embedded derivaten

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

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

WSZ past hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie.

Kostprijs-hedge-accounting

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

staken. De verdere verwerking en waardering van de afgedekte positie en het hedge-instrument zijn afhankelijk van de specifieke omstandigheden. Wij verwijzen naar RJ 290.639.

11.2 Balans

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2017 bedraagt deze grens € 710,68 (2016: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

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

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

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' wordt de full-versie van het handboek gehanteerd voor het bedrijfsmatige vastgoed, voor het overige vastgoed wordt de basisversie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

WSZ hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde met uitzondering van een beperkt gedeelte van het vastgoed (BOG). In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

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

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

Kosten van groot onderhoud

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden indien zij voldoen aan de algemene activeringscriteria geactiveerd op basis van historische kosten op het moment dat deze zich voordoen.

Buitengebruikstelling of afstoting

Buitengebruikstelling (sloop) of afstoting (verkoop) op termijn wordt verwerkt in de bedrijfswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie. De bedrijfswaarde is bepaald op basis van doorexplotatie van het DAEB vastgoed over een veronderstelde economische gebruiksduur van doorgaans 50 jaar totdat het vastgoed op grond van een sloopbesluit teniet gaat; de toekomstige sloopkosten worden in de bedrijfswaarde meegenomen. Met verkoop wordt in de bedrijfswaarde rekening gehouden uitsluitend indien verkoop binnen vijf jaar plaats vindt op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is.

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.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Financiële vaste activa

Deelneming

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

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

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op deelnemingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

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 latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en heeft overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor WSZ geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief, en is contant gemaakt tegen 2,66%.

De actieve belastinglatenties hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van de aanwezige compensabele verliezen voor de Vennootschapsbelasting, van langlopende schulden, te verkopen vastgoed, fiscaal afschrijvingspotentieel en derivaten.

Het beleid van WSZ is erop gericht om in continuïteit woningen aan de doelgroep aan te bieden. Aan het einde van de exploitatieduur van een onroerende zaak zal over het algemeen sloop en vervangende nieuwbouw van de verhuurobjecten plaatsvinden. Fiscaal gezien is er geen sprake van een wijziging van de (gemeentelijke) bestemming van de grond van bouw naar openbaar groen en vindt er derhalve geen fiscale afwikkeling plaats, aangezien de gehele geactiveerde waarde 'doorschuift' naar de volgende exploitatie. WSZ is voornemens om aan het einde van de exploitatieduur de woningen te slopen om voorts nieuwbouw te plegen. De fiscale boekwaarde op dat moment zal worden ingebracht als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Hierdoor wordt de boekwaarde niet ten laste van het fiscale resultaat afgewaardeerd en vindt geen fiscale afwikkeling plaats. Deze cyclus doet zich in continuïteit voor, gebaseerd op het op balansdatum bestaande beleidsvoornemen van WSZ, waardoor de situatie ontstaat dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt en daarom de latentie voor het vastgoed in exploitatie op contante waarde nihil bedraagt.

Overige effecten

De onder de financiële vaste activa opgenomen overige effecten die niet behoren tot een handelsportefeuille en die worden aangehouden tot het einde van de looptijd, worden gewaardeerd op de geamortiseerde kostprijs. Wanneer de marktwaarde lager is dan de geamortiseerde kostprijs, wordt een bijzondere waardevermindering verantwoord. Het verlies als gevolg van de bijzondere waardevermindering wordt in mindering gebracht op de geamortiseerde kostprijs. Een terugname van een bijzondere waardevermindering geschiedt tot maximaal de geamortiseerde kostprijs die zou zijn bepaald als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen dan wel verkrijgingsprijs (Woningen bestemd voor verkoop onder voorwaarden). De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) zijn aangeschaft met het oog op (her) ontwikkeling van huurprojecten. De posities worden gewaardeerd tegen historische kostprijs en bijkomende kosten of lagere realiseerbare waarde. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart. Tijdelijke exploitatiekasstromen uit de opstallen worden in het resultaat verantwoord.

Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere directe opbrengstwaarde.

Vorderingen

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

Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, bank- en girotegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. In de jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld door uitstroom van middelen en waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, met uitzondering van de voorzieningen die tegen contante waarde worden gewaardeerd als het effect van de tijds waarde materieel is.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden. Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de verwachte stichtingskosten minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Voorziening deelnemingen

De voorziening is gevormd voor het bedrag van de te verwachten betalingen voor rekening van de woningcorporatie ten behoeve van deelnemingen.

Langlopende en kortlopende schulden

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

WSZ heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen.

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.

WSZ maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past WSZ met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe.

Kortlopende schulden

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

Voorziening pensioenen

WSZ heeft een pensioenregeling bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstak-pensioenfonds).

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

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor WSZ en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer WSZ beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan WSZ, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

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

De beleidsdekkingsgraad van het SPW ultimo 2017 bedraagt 113,4% (2016: 104,1%). Op een langere termijn ligt de vereiste dekkingsgraad op 125,5%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen.

11.3 Grondslagen van resultaatbepaling

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bedrijfsopbrengsten

Onder de bedrijfsopbrengsten worden die categorieën opgenomen, welke kenmerkend zijn voor het bedrijfstype van woningcorporaties. Dit betreft voornamelijk de opbrengst respectievelijk uit de verhuur van woningen, verkoop van woningen (voor derden en uit eigen bezit) en leveringen van aanvullende diensten jegens huurders.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van WSZ, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

- Lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- Kosten klanten contact center;
- Verhuurderheffing.

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan onroerendezaakbelasting en verzekeringskosten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

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-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. WSZ heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

WSZ heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2017 en het fiscale resultaat 2017 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Resultaat deelnemingen

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

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

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de FTE-invulling per bedrijfsfunctie. Na onderzoek is gebleken dat dit een eenvoudige methode waarbij de kosten op een juiste manier worden toebedeeld.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

12. TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2017

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen (bedragen in € 1.000,-):

	DAEB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
1 januari 2017			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	212.934	31.511	244.445
Cumulatieve herwaarderingen	172.412	-8.045	164.367
Boekwaarde	385.346	23.466	408.812
Overheveling op basis van definitieve scheidingsvoorstel			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.405	-1.405	0
Cumulatieve herwaarderingen	-340	340	0
Boekwaarde overheveling			
Boekwaarde 1 januari 2017	386.411	22.401	408.812
Mutaties			
Investeringen - oplevering nieuwbouw	1.520	0	1.520
Desinvestering	32	-131	-99
Overboekingen naar voorraden	-3.412	-692	-4.104
Investeringen - initiële verkrijging	7.661	1.466	9.127
Aanpassing marktwaarde	35.763	2.370	38.133
Totaal mutaties 2017	41.564	3.013	44.577
31 december 2017			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	224.786	30.571	255.357
Cumulatieve herwaarderingen	203.189	-5.157	198.032
Boekwaarde per 31 december 17	427.975	25.414	453.389

Marktwaaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden 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. Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd, behalve voor het bedrijfsmatige vastgoed (BOG). Daarbij is de full versie van het handboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Voor zover de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur. Voor het BOG is dit wel het geval.

De volgende disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:	
Woonegelegenheden	6,09% - 7,63%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	7,01% - 9,11%
Parkeergelegenheden	6,65% - 6,74%

Voor het BOG zijn de variabelen in de berekening conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

- Schematische vrijheid
- Markthuur;
- Disconteringsvoet;
- Exit Yield.

Complexindeling

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

1e verdeling:	Vastgoed categorieën
Categorie 1	Woningen en woongebouwen
Categorie 2	Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed
Categorie 3	Parkeergelegenheden
Categorie 4	Intramuraal vastgoed

2e verdeling:	Locatie
Door middel van de postcodes is het vastgoed verdeeld naar locatie	

3e verdeling:	Indeling woningen in EGW/MGW
Categorie 1	Eengezinswoningen
Categorie 2	Meergezinswoningen

4e verdeling:	Bouwjaar
Leeftijdsklasse 1	< 1900
Leeftijdsklasse 1	=> 1900 < 1920
Leeftijdsklasse 1	=> 1920 < 1940
Leeftijdsklasse 1	=> 1940 < 1970
Leeftijdsklasse 1	=> 1970 < 1990
Leeftijdsklasse 1	=> 1990

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters (bedragen in €).

Parameters woongelegenheden	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijzinflatie	1,30%	1,50%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	2,20%	2,03%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	4,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 893	€ 893	€ 893	€ 893
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 628	€ 628	€ 628	€ 628
Achterstallig onderhoud per vhe - EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe - MWG	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per VHE -EGW	€ 427	€ 427	€ 427	€ 427
Beheerkosten per VHE -MGW	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,591%	0,591%	0,592%	0,567%
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden	1,00%	0,80%	0,60%	0,30%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 508	€ 508	€ 508	€ 508
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

De hoogte van de kosten voor het instandhoudingsonderhoud is afhankelijk van twee kenmerken van de verhuureenheid:

- Bouwjaar ingedeeld in vijf klassen;
- Type verhuureenheid ingedeeld in twee typen.

	>1960	1960 1974	1975 1989	1990- 2004
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 922	€ 947	€ 777	€ 821
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 928	€ 953	€ 783	€ 827

Parameters parkeergelegenheden	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 47	€ 47	€ 47	€ 47
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 157	€ 157	€ 157	€ 157
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 23,50	€ 23,50	€ 23,50	€ 23,50
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 36	€ 36	€ 36	€ 36
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 508	€ 508	€ 508	€ 508
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten per eenheid	€ 508	€ 508	€ 508	€ 508
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO	€ 5,10	€ 5,10	€ 5,10	€ 5,10
Mutatieonderhoud per m ² BVO	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten - BOG (% van de markthuur)	3%	3%	3%	3%
Beheerkosten - MOG (% van de markthuur)	2%	2%	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)			Gemeentelijke tarieven	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%

Medio 2017 is het gehele bedrijfsmatige onroerend goed in exploitatie getaxeed door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betrof waardepeildatum 31-12-2016.

Ten behoeve van de jaarrekening 2017 is deze taxatie geheel geactualiseerd naar de situatie op 31 december 2017. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van WSZ en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen (bedragen in € 1.000,-).

(in duizenden euro's)	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	31.708	724	727
Herwaarderingen	-1.492	-182	-606
Boekwaarde per 1 januari 2017	30.216	542	121

Mutaties			
Investeringen	4.278	5.665	29
Desinvesteringen	-4.277	0	0
Overboekingen	0	-1.519	0
Overige waardeveranderingen en terugnemingen daarvan	1.208	-1.988	-29
Totaal mutaties 2017	1.209	2.158	0
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	31.709	4.870	756
Cumulatieve herwaarderingen	-284	-2.171	-635
Boekwaarde per 31 december 2017	31.425	2.700	121

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de woningen verkocht onder voorwaarden kan als volgt worden weergegeven:

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:

	Koopgarant	Koopgarant
Aantal eenheden 1 januari	184	184
Verkopen boekjaar	24	25
Terugkopen boekjaar	26	25
Aantal eenheden 31 december	182	184

Bij de contracten gebaseerd op het 'Koopgarant'-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10,87% en 40,75%. Daarnaast heeft WSZ een terugkoopverplichting. Het aandeel van WSZ in de waardeontwikkeling van de woning is 35,59% in 2017 en 36,14% in 2016.

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur. Bij de bepaling van de actuele waarde zijn de volgende uitgangspunten toegepast:

De taxatiemethode is gebaseerd op objectvergelijking. De taxatie gebeurt naar de waarde in het vrije economische verkeer, vrij en onbelast. De taxatie is verricht door een externe taxateur, waarbij geen rekening is gehouden met transactiekosten. Bij terugkoop wordt het bezit opnieuw getaxeerd. In 2017 is 14% opnieuw getaxeerd.

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 0,- (2016: € 43.000,-) aan bouwrente geactiveerd. Het cumulatieve saldo ultimo 2017 is nihil (2016: € 256.000,-).

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. De reguliere woningen zijn voor een vast bedrag per woning verzekerd. De herbouwwaarde speelt hierin geen rol. Het overige bezit, waaronder maatschappelijk en bedrijfsmatig vastgoed, heeft wel een verzekerde som op basis van de herbouwwaarde. De verzekerde som op basis van de herbouwwaarde hiervan bedraagt op balansdatum € 36.503.000,- (2016: € 33.503.000,-). Het bezit wat onder een vereniging van eigenaren valt, is in deze cijfers niet meegenomen. In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 3.677 (2016: 3.622) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 127 (2016:132) verhuureenheden opgenomen.

Bedrijfswaarde

Omdat de doelstelling van WSZ is te voorzien in passende huisvesting voor huishoudens die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie toegelicht, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt opgegeven. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van WSZ en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. De bedrijfswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 272,6 miljoen euro (31 december 2016 300,5 miljoen euro). De bedrijfswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 30,3 miljoen euro (31 december 2016 28,3 miljoen euro). De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening van het vastgoed in exploitatie zijn:

Periode	Huurstijging in %	Prijsinflatie in %	Stijging loonkosten in %	Stijging kosten onderhoud	Stijging overige var. Lasten in %
2018	2,10%	1,40%	2,20%	2,20%	2,20%
2019	2,20%	1,50%	2,30%	2,30%	2,30%
2020	2,30%	1,60%	2,30%	2,30%	2,30%
2021	2,30%	1,60%	2,30%	2,30%	2,30%
2022	2,50%	1,80%	2,30%	2,30%	2,30%
2023-e.v.	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%

De in de bedrijfswaarde opgenomen verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

De verkopen worden voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken.

Jaar	2018	2019	2020	2021	2022
Aantal verkopen	25	25	15	15	15
Opbrengst per woning	95% WOZ	95% WOZ	95% WOZ	95% WOZ	95% WOZ

Exploitatielasten

De exploitatielasten per verhuureenheid zijn ontleend aan de begroting van WSZ. De exploitatielasten bestaan uit de volgende elementen:

- Directe exploitatielasten, onder andere belastingen, verzekeringspremies etc.;
- Indirecte exploitatielasten die betrekking hebben op het vastgoed (geen kosten van projectontwikkelingsactiviteiten). Deze kosten bestaan onder andere uit administratieve lasten, beleid en automatisering. WSZ heeft de totale indirecte exploitatie toegerekend op basis van een aan de verhuureenheden toegekende kostenfactor. Voor een reguliere zelfstandige wooneenheid bedraagt deze factor 1,0. Voor ander vastgoed is de kostenfactor individueel beoordeeld;
- Heffingen van overheidswege die gekoppeld zijn aan het DAEB vastgoed in exploitatie, die conform het wettelijk kader zijn geformaliseerd;
- Saneringsheffing;
- Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties.

Levensduur

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

- Het strategisch voorraadbeheer is leidend;
- Bij de geschatte resterende economische levensduur wordt rekening gehouden met marktomstandigheden, het kwaliteitsbeleid van de corporatie en de feitelijke staat van onderhoud. De levensduur vormt de basis voor de looptijd van de verwachte kasstromen;
- Jaarlijks wordt vastgesteld of aanpassing van de levensduurinschatting noodzakelijk is;
- Een minimale resterende levensduur van 15 jaar wordt verondersteld, tenzij sloopvoornemen aanwezig is.

Restwaarde

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

Indeling in kasstroom genererende eenheden

De kasstroom genererende eenheden zijn bepaald in overeenstemming met het strategisch voorraadbeleid van WSZ. De indeling van het strategische voorraadbeleid is gebaseerd op de indeling van productmarktcombinaties, geografische ligging, woningtype en levensduurinschatting.

Materiele vaste activa

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen (in € 1.000,-):

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.629
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-2.730
Boekwaarde per 1 januari 2017	1.899
Mutaties	
Investerings	106
Desinvesterings	-15
Afschrijvingen	-185
Totaal mutaties 2017	-94
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.029
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-2.224
Boekwaarde per 31 december 2017	1.805

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

	Afschrijfsysteem	Afschrijvingstermijn
Bedrijfsgebouwen	lineair	40 jaar
Installaties	lineair	10 jaar
Inventaris	lineair	5 jaar
Vervoermiddelen	lineair	5 jaar

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Het verloop van deze post is als volgt:

(in duizenden euro's)	Boekwaarde	Resultaat	Waarde- wijzigingen	Boekwaarde
	1-1-2017			31-12-2017
Maatschap Kerkebogten	0	107	-40	67

In 2005 is een publiek-private samenwerking tot stand gekomen (de maatschap Kerkebogten) tussen WSZ, de gemeente Eersel en vijf private ondernemingen. Ultimo 2017 zijn de gemeente Eersel en 2 private partijen uitgetreden waardoor er naast WSZ nog 3 private partijen resteren. Het aandeel waarmee WSZ participeert bedraagt 44,54%. In 2016 was er een positief resultaat van € 240.000,- waardoor het aandeel van WSZ in de maatschap is gestegen met € 107.000,-. Er zijn echter ook ontwikkelingen geweest die een negatief effect hebben gehad op de waardering van de deelneming. De gemeente Eersel is uitgetreden en daarbij is onder meer overeen gekomen dat de resterende partijen het negatieve aandeel wat de gemeente in de deelneming had zouden overnemen. Dit heeft in 2017 een negatief effect gehad op de waarde van de deelneming. Hiertegenover stond een toenemend belang in de toekomstige exploitatie van 38,67% naar 44,54%. De omvang van het agio bedraagt € 0,-. Het balanstotaal van de maatschap bedroeg ultimo boekjaar € 2.071.000,- Er is geen rekening-courant verbinding met de maatschap en ook zijn er geen garanties verstrekt.

Kredietfaciliteit maatschap Kerkebogten

(in duizenden euro's)	Boekwaarde 1-1-2017	Opname	Aflossing	Boekwaarde 31-12-2017
Maatschap Kerkebogten	900	0	900	0

In 2006 heeft WSZ besloten een kredietfaciliteit te verstrekken van maximaal 2 miljoen euro ten behoeve van maatschap Kerkebogten. De kredietfaciliteit wordt door de maatschap gebruikt om opstalontwikkeling van het plangebied Kerkebogten te Eersel te financieren. WSZ ontvangt hiervoor een rente vergoeding van de maatschap van 3,0%. WSZ heeft grond als onderpand voor de kredietfaciliteit. In 2017 is de kredietfaciliteit geheel afgelost.

Latente belastingvorderingen

WSZ kent ultimo 2017 de volgende latente belastingvorderingen:

- Tijdelijke waarderingsverschillen voor leningen o/g;
- Fiscaal verrekenbare verliezen uit het verleden (vennootschapsbelasting);
- Fiscaal afschrijvingspotentieel op vastgoed in exploitatie;
- Tijdelijke waarderingsverschillen van te verkopen vastgoed;
- Tijdelijke waarderingsverschillen derivaten.

Het totaal van de latenties ultimo 2017 is als volgt:

(in duizenden euro's)	2017	2016
Leningen	881	980
Verrekenbare verliezen	5.965	10.574
Afschrijvingspotentieel	2.011	2.788
Te verkopen vastgoed	-140	1.321
Derivaten	4.106	4.041
	12.823	19.704

Het verloop van de latente belastingvordering in verband met leningen o/g is als volgt:

(in duizenden euro's)	2017	2016
Boekwaarde 1 januari	980	1.348
Mutaties	-99	-368
Boekwaarde 31 december	881	980

De latentie leningen o/g ontstaat doordat de waarde van de leningenportefeuille van WSZ op de fiscale openingsbalans anders is dan de nominale waarde van deze leningen. In de toekomst zal de latentie geleidelijk worden gerealiseerd door een hogere toerekening van financieringskosten aan het fiscale resultaat dan aan het commerciële resultaat. In 2018 wordt naar verwachting € 103.637,- van de vordering afgewikkeld. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 1.129.768,-.

Het verloop van de latente belastingvordering in verband met verrekenbare verliezen is als volgt:

(in duizenden euro's)	2017	2016
Boekwaarde 1 januari	10.574	11.883
Mutatie latentie door verliesverrekening	-4.609	-1.309
Boekwaarde 31 december	5.965	10.574

De latentie wordt berekend naar de stand van verrekenbare fiscale verliezen, na verrekening van het fiscale resultaat over 2017. De verliezen zijn ontstaan in 2012, 2013 en 2014 en worden veroorzaakt door fiscale afwaardering van de woningvoorraad. Vanaf 2017 worden fiscale winsten verwacht die tot en met 2019 naar verwachting geheel kunnen worden verrekend met dit verlies. In 2018 wordt naar verwachting € 4,4 miljoen gerealiseerd. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 6.167.086,-.

Het verloop van de latente belastingvordering in verband met fiscale afschrijvingen is als volgt:

(in duizenden euro's)	2017	2016
Boekwaarde 1 januari	2.788	3.165
Mutatie latentie	-777	-377
Boekwaarde 31 december	2.011	2.788

Omdat er op de fiscale boekwaarde van het vastgoed wel kan worden afgeschreven en op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening niet, wijkt de fiscale waardering op dit vlak af en wordt er hiervoor een latentie gevormd, zolang de fiscale bodemwaarde niet is bereikt. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 2.415.334,-.

Het verloop van de latente belastingvordering op te verkopen vastgoed is als volgt:

(in duizenden euro's)	2017	2016
Boekwaarde 1 januari	1.321	1.927
Mutatie latentie	-1.461	-606
Boekwaarde 31 december	-140	1.321

Deze latentie wordt opgenomen omdat de fiscale waardering van de woningen afwijkt van commerciële waardering en heeft alleen betrekking op de woningen die naar verwachting in de komende 10 jaren worden verkocht. Door de daadwerkelijke verkoop zal dit verschil in de komende jaren afwikkelen. Door de toename van de marktwaarde is het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de marktwaarde negatief. De nominale waarde van deze latentie bedraagt negatief € 138.767,-.

Het verloop van de voorziening latente belastingvordering derivaten is als volgt:

(in duizenden euro's)	2017	2016
Stand per 1 januari	4.041	0
Effect stelselwijziging	0	3.308
Stand per 1 januari na stelselwijziging	4.041	3.308
Dotatie boekjaar	65	733
Boekwaarde per 31 december	4.106	4.041

De latentie ontstaat doordat er fiscaal gezien geen sprake is van een negatieve marktwaarde. Dit verschil in waardering zal in de toekomst geleidelijk gerealiseerd worden door oplopende rente en door het afnemen van de looptijd van de leningen waarop de derivaten betrekking hebben.

Vanwege het toekomstige afwikkelmoment is deze latentie in tegenstelling tot de andere latenties nominaal gewaardeerd.

De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 4.106.000,-.

Voorraad grondposities

Het betreft potentiële ontwikkellocaties voor nieuwbouw waarvoor nog geen concrete bouw- of ontwikkelactiviteiten plaatsvinden:

Locatie	Aantal m ²	31-12-2016	Her-classificatie	Des-investering 2017	31-12-2017
Zwartakkers en					
De Biezen Bladel	21.010 m ²	924	0	0	924
Willibrorduslaan Casteren	4.964 m ²	154	0	0	154
Groenstraat Duizel	5.565 m ²	111	0	0	111
De Vonder Eersel	13.082 m ²	818	0	0	818
Fraterhuis Reusel	1.000 m ²	63	0	0	63
Totaal		2.070	0	0	2.070

Bovenstaande grondposities die WSZ in bezit heeft, hebben in 2017 geen wijzigingen ondergaan. Ook de waardering is gelijk gehouden aan 2016. In de komende jaren zal verder onderzoek gedaan worden naar het inzetten van deze locaties voor woningbouw of het afstoten ervan.

Vastgoed bestemd voor verkoop

Hierna wordt een specificatie gegeven van de boekwaarde en de verwachte opbrengstwaarde van het vastgoed bestemd voor verkoop:

(in duizenden euro's)	Boekwaarde	Verwachte opbrengst
Koopgarantwoningen bestemd voor verkoop	490	496
Huurwoningen bestemd voor vrije verkoop	889	1.337
Totaal	1.379	1.833

Ultimo 2017 zijn er drie koopgarantwoningen in bezit die in 2018 wordt doorverkocht.

Daarnaast zijn er 6 huurwoningen die ultimo 2017 niet in exploitatie zijn en die bestemd zijn voor de vrije verkoop.

Vorderingen

(in duizenden euro's)	2017	2016
Huurdebiteuren	228	252
Maatschap Kerkebogten	1.602	2.546
Overlopende activa	186	116
	2.016	2.914

Debiteuren

De vordering op debiteuren omvat naast de huren ook te vorderen herstelkosten en incassokosten. De vordering op debiteuren is als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)	2017	2016
Zittende huurders	190	239
Betalingsregelingen	128	127
Vertrokken huurders	4	3
Overige debiteuren	25	7
	347	376
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-119	-124
	228	252

Eind 2017 bedroeg het huurachterstandspercentage 1,28%. Het gaat daarbij om de totale waarde van de huurachterstand van zittende en vertrokken huurders gedeeld door de totaal gefactureerde jaarhuur. De totale huurachterstand is inclusief alle huurder gerelateerde vorderingen zoals mutatiekosten, servicekosten, betalingsregelingen, schuldsanering en achterstand deurwaarders, inclusief sociale huur, BOG, vrije sectorhuur en parkeerplaatsen.

Een belangrijk deel van het huurachterstandspercentage zal alsnog worden geïnd, zij het op een later tijdstip. Een groot deel van het bedrag (0,77%) betreft namelijk betalingsregelingen met huurders. Daarnaast is er ook bij verscheidene huurders sprake van schuldenregelingen (minnelijke schikkingen of afspraken in het kader van de Wet schuldsanering natuurlijke personen (Wsnj)). In vrijwel al deze gevallen ontvangt WSZ nog een deel van de vordering na afloop van het schuldsaneringstraject. Zolang dit traject niet is afgelopen, wordt de schuld echter volledig meegenomen in de huurvordering op zittende huurders.

Eind 2017 bedroeg het totale huurachterstandspercentage 1,28% (0,77 aan huurvorderingen en 0,51% aan betalingsregelingen).

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

(in duizenden euro's)	2017	2016
Stand 1 januari	-124	-156
Dotatie	0	0
Vrijval	5	32
Stand 31 december	-119	-124

Eind 2017 bedraagt de huurvordering op de zittende huurders 1,28% van de huuropbrengsten (eind 2016 1,48%).

Maatschap Kerkebogten

Deze vordering heeft betrekking op de vordering vanwege de verkoop van grond ter grootte van 4,77 hectare aan de Gemeente Eersel in plangebied Kerkebogten.

De vordering is afgenomen omdat er in 2017 is besloten om een deel van de vordering daadwerkelijk uit te keren. In 2018 zal naar verwachting 0,5 van deze vordering worden afgelost. Het overige deel van deze vordering heeft een looptijd van meer dan een jaar. Naar verwachting is de vordering eind 2022 geheel afgelost, gelijktijdig met de oplevering van de laatste woningen.

Liquide middelen

(in duizenden euro's)	2017	2016
Kas	2	1
BNG-bank	414	813
Rabobank rekening courant	53	33
Rabobank spaarrekening	3.009	11.564
	3.478	12.411

Omdat er geen belangrijke beperkingen zijn inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen staan deze ter vrije beschikking. WSZ maakte eind 2017 geen gebruik van de rekening courantfaciliteit van de BNG. De maximale kredietfaciliteit bedroeg per 31 december 2017 2,0 miljoen euro. De verschuldigde rente van deze faciliteit bedraagt 1-mnd euribor% + 0,75%.

Eigen vermogen

(in duizenden euro's)	2017	2016
Eigen vermogen per 1 januari voor stelselwijziging	237.462	146.307
Effect stelselwijziging	0	70.669
Eigen vermogen na stelselwijziging	237.462	216.976
Resultaat boekjaar	39.901	20.486
Eigen vermogen per 31 december	277.363	237.462

De bestemming van het resultaat is de overige reserves.

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

(in duizenden euro's)	Herwaarde- ringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve niet DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2017	194.167	1.330	526	196.023
Realisatie uit hoofde van verkoop	-2.592	0	0	-2.592
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	32.621	869	0	33.491
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-6.117	-240	0	-6.357
Boekwaarde per 31 december 2017	218.079	1.960	526	220.565

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

(in duizenden euro's)	2017	2016
Stand per 1 januari	20.953	10.908
Winstverdeling vorig boekjaar	20.486	20.982
Toename ten laste van de herwaarderingsreserve	-24.542	-10.937
Stand per 31 december	16.897	20.953

Onverdeeld resultaat

Het verloop van het resultaat boekjaar is als volgt:

(in duizenden euro's)	2017	2016
Stand per 1 januari	20.486	20.982
Resultaatbestemming	(20.486)	(20.982)
Resultaat boekjaar	39.901	20.486
Stand per 31 december	39.901	20.486

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2017 ten bedrage van € 39.901.000,- geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is (nog niet) in de jaarrekening verwerkt. Het resultaat over het boekjaar 2017 ten bedrage van € 39.901.000,- dat geheel ten gunste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 15.359.000,- gerealiseerd resultaat en € 24.542.000,- niet-gerealiseerde waardeveranderingen. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn onder te verdelen in € 23.912.000,- niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie en € 629.000,- niet-gerealiseerde waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn ten gunste van de herwaarderingsreserve verantwoord in de toelichting bij het eigen vermogen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

De jaarrekening 2016 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 15 juni 2017. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

(in duizenden euro's)	2017	2016
Voorziening onrendabel investeringen	1.830	1.611
Voorziening deelneming	0	33
Voorzieningen per 31 december	1.830	1.644

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

(in duizenden euro's)	2017	2016
Stand per 1 januari	1.611	0
Dotatie boekjaar	1.830	1.908
Ottrekking boekjaar	-1.611	-299
Boekwaarde per 31 december	1.830	1.611

De voorziening wordt naar verwachting geheel binnen 1 jaar gerealiseerd en heeft betrekking op de volgende projecten:

Locatie Biezen Bladel (23 woningen)	353
Locatie Boegent Reusel (18 appartementen)	430
Locatie Trilo Bergeijk	398
Locatie Centrumplan Reusel (25 appartementen)	649
Totaal	1.830

Het verloop van de voorziening deelnemingen is als volgt:

(in duizenden euro's)	2017	2016
Stand per 1 januari	33	0
Onttrekking	33	0
Dotatie boekjaar	0	33
Boekwaarde per 31 december	0	33

De voorziening deelneming heeft betrekking op de participatie van WSZ in maatschap Kerkebogten. De omvang van het vermogen van maatschap Kerkebogten bedroeg ultimo boekjaar € 151.000,-. Het aandeel van WSZ hierin bedraagt positief € 67.000,-. Daarom is het vorig jaar gedoteerde bedrag aan deze voorziening weer onttrokken. Voor een specificatie van de waardering van de deelneming ultimo 2017 wordt verwezen naar de desbetreffende paragraaf.

Langlopende schulden

(in duizenden euro's)	2017	2016
Leningen kredietinstellingen	179.309	189.989
Langlopende verplichtingen derivaten	16.425	16.165
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	31.325	30.340
Totaal langlopende schulden	227.059	236.494

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden met uitzondering van de langlopende schuld aan kredietinstellingen, aangezien de herfinanciering van deze schuld op lange termijnbasis reeds geformaliseerd is. Er zijn geen schulden die als gevolg van het zich voordoen van bepaalde omstandigheden direct of binnen een jaar opeisbaar worden.

De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2017 bedraagt 3,54%. Van het totaal van de langlopende schulden vervalt (nominaal) een bedrag van € 10.537.000,- in het volgend boekjaar. Van het totaal aan schulden heeft een bedrag van € 53.287.000,- een looptijd tussen één en vijf jaar en een bedrag van € 116.525.000,- een looptijd langer dan vijf jaar.

Leningen van kredietinstellingen

WSZ heeft in de leningenportefeuille eind 2016 zes leningen waaraan afgeleide financiële producten gekoppeld zijn (derivaten). Een derivaat is eerst in 2017 afgesplitst van de hoofdsom tegen een bedrag van € 393.000,-. De derivaten bevatten geen bijstortingsclausules in geval van een negatieve waarde van de derivaten. In onderstaand overzicht is de waarde van de derivaten afgesplitst van de hoofdsom van de lening.

(in duizenden euro's)		2017
Stand 1 januari	189.989	
Afsplitsing 2017 waarde derivaat	393	
Af: Aflossingen	10.522	
		179.074
Bij: Amortisatie 2017	235	
Stand 31 december		179.309

De nominale stand van de leningen per 31-12-2017 bedraagt € 180.349.000,-. De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2017 bedraagt € 224.343.000,- (31 december 2016: € 244.360.000). De gehanteerde disconteringsvoet is in beide jaren afgeleid van de 6 maands swapcurve van betreffend jaar.

Borging door WSW

Per ultimo 2017 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 180.349.000 (2016: € 190.871.000) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor een schuldrestant ad € 180.349.000 (2016: € 190.871.000) zijn er garanties door overheden (gemeenten) verstrekt.

Hieronder is de lening portefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd:

Aflossingsvorm	looptijd	rente%	saldo
Annuitaire lening	15,18 jr	2,95	9.848
Fixe leningen	9,50 jr	3,81	122.000
Fixe leningen met embedded options	27,84 jr	3,38	48.500
Totaal per 31 december			180.348

(in duizenden euro's)		2017
Waarde derivaat per 1 januari	16.165	
Toevoeging derivaat	3.284	
Waardeverandering 2017	-3.024	
Stand 31 december		16.425

Langlopende verplichtingen derivaten

Toelichting op derivaten

Financiële instrumenten - embedded derivaten

Conform de in hoofdstuk 11 beschreven grondslagen voor het afscheiden van derivaten worden alle embedded derivaten die voldoen aan de afscheiding van het basiscontract hiervan daadwerkelijk afgescheiden en afzonderlijk als een derivaat verwerkt.

Ultimo 2017 bedraagt de verplichting uit hoofde van deze derivaten € 16.425.377,- en is de waardering van de langlopende schulden € 1.275.000,- lager. Het vermogen ultimo 2017 (na belastingeffect) is hierdoor € 11.044.000,- lager. Het resultaat na belastingen is als gevolg van de derivaten € 195.000,- lager.

Hedge-strategie

De hedge-strategie is het risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

Type hedge

Kostprijs-hedge-accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

Hedge-instrumenten

WSZ maakt gebruik van zes embedded rentederivaten om toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige leningen af te dekken.

Lening 1: NWB Bank, contractnummer 1-26664

Dit betreft een extendible basisrentelening met een nominale waarde van € 10.000.000,-. In deze lening is een embedded derivaat opgenomen, het betreft een receiver swaption. Door de embedded derivaat heeft de geldgever op 1 oktober 2018 het recht de lening te continueren tegen een rente van 3% met een nader te bepalen kredietopslag voor een periode van 40 jaar. De marktwaarde van de embedded derivaat is per 31 december 2017 € 4.488.881 negatief (31-12-2016: € 5.749.536,- negatief).

Lening 2: NWB Bank, contractnummer 100-24609

Dit betreft een extendible fixe lening met een nominale waarde van € 5.000.000,-. In deze lening is een embedded derivaat opgenomen, het betreft een receiver swaption. Door het embedded derivaat heeft de geldgever op 5 september 2022 het recht de lening te continueren tegen een vaste rente van 4,25% of 3-maands Euribor voor een periode van 15 jaar. De marktwaarde van het embedded derivaat is per 31 december 2017 € 1.571.230,- negatief (31-12-2016: € 1.677.544,- negatief).

Lening 3: NWB Bank, contractnummer 100-24610

Dit betreft een extendible fixe lening met een nominale waarde van € 6.000.000,-. In deze lening is een embedded derivaat opgenomen, het betreft een receiver swaption. Door het embedded derivaat heeft de geldgever op 1 juni 2022 het recht de lening te continueren tegen een vaste rente van 4,25% of 3-maands Euribor voor een periode van 15 jaar. De marktwaarde van het embedded derivaat is per 31 december 2017 € 1.862.990 negatief (31-12-2016: € 2.031.411,- negatief).

Lening 4: ABN-AMRO Bank, contractnummer 24.02.65.351

Dit betreft een extendible fixe lening met een nominale waarde van € 9.500.000,-. In deze lening is een embedded derivaat opgenomen, het betreft een receiver swaption. Door het embedded derivaat heeft de geldgever op 3 januari 2028 het recht de lening te continueren tegen een vaste rente van 3,90% of 3-maands Euribor voor een periode van 20 jaar. De marktwaarde van het embedded derivaat is per 31 december 2017 € 2.868.258 negatief (31-12-2016: € 3.416.439,- negatief).

Lening 5: ABN-AMRO Bank, contractnummer 24.02.65.343

Dit betreft een extendible fixe lening met een nominale waarde van € 10.000.000,-. In deze lening is een embedded derivaat opgenomen, het betreft een combinatie van een gekochte cap en een collar. Door het embedded derivaat heeft de geldgever vanaf 4 januari 2008 tot 4 januari 2027 het recht de lening te continueren tegen de volgende condities: de geldnemer is over het schuldrestant een rente verschuldigd die gebaseerd is 3-maands Euribor vermeerderd met een opslag van 0,45% op jaarbasis, met dien verstande dat indien het 3-maands Euribor (exclusief de hiervoor vermelde opslag) aan het begin van een nieuwe renteperiode hoger is dan 3,90% op jaarbasis, dan bedraagt de rente 4,35%. Is de variabele rente lager of gelijk aan 2,24% op jaarbasis, dan bedraagt de rente 4,15%. De marktwaarde van het embedded derivaat is per 31 december 2017 € 2.811.467,- negatief (31-12-2016: € 3.290.488,- negatief).

Lening 6: BNG Bank, contractnummer 142879/ 62268

Dit betreft een extendible fixe lening met een nominale waarde van € 8.000.000,-. In deze lening is een embedded derivaat opgenomen, het betreft een receiver swaption. Door het embedded derivaat heeft de geldgever op 1 maart 2027 het recht de lening te continueren tegen een vaste rente van 4,05% voor een periode van 19 jaar of de lening nominaal te laten aflossen. De marktwaarde van het embedded derivaat is per 31 december 2017 € 2.822.551,- negatief.

Accounting

Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen de actuele waarde op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Zekerheden

Alle leningen zijn geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft WSZ zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen.

Aan het WSW is een onherroepelijke volmacht gegeven om recht van hypotheek en pandrechten te vestigen op alle woningen die zijn ingezet als onderpand voor de borging door het WSW.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van annuïtaire dan wel het fixe kostprijsstelsel.

Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (in duizenden euro's)

Stand 1 januari	2017	2016
Verplichting	30.774	29.925
Waardeverminderingen/vermeerderingen	-434	-1.433
Boekwaarde	30.340	28.492

Mutaties		
Herclassificaties	-	-357
Verkochte woningen	4.275	4.411
Teruggekochte woningen	-4.303	-3.205
Overige waardeveranderingen	1.013	999
Totaal mutaties	985	1.848
Stand 31 december		
Verplichting	30.746	30.774
Waardeverminderingen/vermeerderingen	579	-434
	31.325	30.340

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 182 woningen (2016: 184).

Kortlopende schulden

Belastingen en premies sociale verzekeringen

(in duizenden euro's)	2017	2016
Loonbelasting	56	57
Omzetbelasting aangiften boekjaar	141	171
Omzetbelasting suppletie voorgaande jaren	155	155
	352	383

(in duizenden euro's)	2017	2016
Schulden aan leveranciers	822	539
Belastingen en premies sociale verzekeringen	352	383
Overige schulden	389	360
Overlopende passiva	3.460	3.769
	5.023	4.871

Overige schulden

De post 'Overige schulden' is als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)	2017	2016
Te betalen accountants- en advieskosten	93	60
Nog te betalen onderhoud	0	103
Servicekosten	39	45
Waarborgsommen	148	144
Pensioenpremies	29	-29
Overige	80	37
	389	360

Overlopende passiva

De post 'Overlopende passiva' is als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)	2017	2016
Vooruit ontvangen huren	509	543
Saldo vakantie uren	104	88
Nog niet vervallen rente	2.817	3.108
Subsidiëring kleinschalige woonvormen	23	30
Overige	7	0
	3.460	3.769

De post 'Subsidiëring kleinschalige woonvormen' heeft betrekking op een ontvangen Provinciale subsidie ter bevordering van kleinschalige woonvormen.

WSZ heeft met de bewoners van een specifiek complex afgesproken dat de ontvangen subsidie zal worden doorgelegd aan de bewoners.

Van de vooruit ontvangen huren betreft € 312.856,- langer dan één jaar vooruit ontvangen huur.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

Voor herfinanciering heeft WSZ leningen aangetrokken op de kapitaalmarkt met borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

WSZ heeft zich verplicht aan het WSW een obligo aan te houden van 3,85% van de te garanderen leningen. Deze obligo is een latente verplichting welke pas verschuldigd is nadat het vermogen van het WSW daalt onder een percentage van 0,25% van het gegarandeerde volume. In totaal heeft WSZ voor een bedrag van 180 miljoen euro aan geldleningen aangetrokken met borgstelling van het WSW. Het eerder genoemde obligo bedraagt per 31 december 2017 derhalve circa 6,9 miljoen euro.

Aangegane verplichtingen nieuwbouw

Ultimo 2017 bedragen de aangegane verplichtingen nieuwbouw € 4.535.990,-.

Vennootschapsbelastingplicht

De aangiftes tot en met 2015 zijn ingediend. De aangiften over 2016 en 2017 waren per 31 december 2017 nog niet ingediend. Voor de jaren 2006 tot en met 2015 zijn de aanslagen definitief opgelegd.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht, afhankelijk van indiensttreding, op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2017 bedraagt het budget € 110.198,- (ultimo 2016 € 102.245,-).

Terugkoopverplichtingen Koopgarant

De onder langlopende schulden opgenomen 'Terugkoopverplichting woningen VOV' heeft betrekking op 182 woningen die onder Koopgarantvoorwaarden zijn verkocht. Dit houdt onder meer een terugkoopverplichting in voor WSZ zodra de woning door de eigenaar te koop wordt aangeboden.

Maatschap Kerkebogten

WSZ neemt sinds 2005 deel in maatschap Kerkebogten. Dit is een publiek-private samenwerking gericht op de ontwikkeling en verkoop van woningen en grond. WSZ is hoofdelijk aansprakelijk voor de verbintenissen die de maatschap aangaat. De maatschapsleden zijn overeengekomen dat partijen slechts voor het deel van hun inbreng aansprakelijk gesteld kunnen worden. Bij het aangaan van de overeenkomst bedroeg het aandeel van WSZ 31%. Per einde 2017 zijn 3 partijen uit de samenwerkingsovereenkomst getreden waardoor het aandeel van WSZ is toegenomen tot 44,54%.

Bouwclaims

In 2005 is in Bladel een perceel grond van ca. 19.334 m² verworven van een commerciële ontwikkelaar. Hierbij is overeengekomen dat de ontwikkelaar het recht krijgt op de bouwproductie door middel van een 'open begroting met concurrerende marktconforme prijzen'. Dit komt overeen met ongeveer 70 woningen. Ultimo 2017 is de bouwclaim voor 17 woningen ingelost. Per 1 januari 2020 komt de bouwclaim te vervallen.

Recht van hypotheek

In 2014 heeft WSZ een volmacht verstrekt aan het WSW. Het WSW heeft hiermee het recht hypotheek te vestigen op (een deel van) het vastgoed van WSZ.

13. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

(in duizenden euro's)	2017	2016
Woningen en woongebouwen DAEB	21.483	21.056
Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	1.524	1.494
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	835	877
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	517	511
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	822	821
	25.181	24.759
Huurderving wegens leegstand	-63	-125
Huurderving wegens oninbaarheid	-4	-78
Dotatie / vrijval voorziening debiteuren	-5	32
	25.109	24.588

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2017 bedroeg 0,97% (1 juli 2016 1,09%):

Hierna is een overzicht opgenomen van de huuropbrengsten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

(in duizenden euro's)	2017
Gemeente Bergeijk	1.784
Gemeente Bladel	8.200
Gemeente Eersel	10.948
Gemeente Oirschot	88
Gemeente Reusel-De Mierden	4.161
Totaal huuropbrengsten	25.181

Opbrengsten servicecontracten

(in duizenden euro's)	2017	2016
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	489	397
Derving wegens oninbaarheid	-5	-6
	484	391

De opbrengsten betreffen de aan huurders in rekening gebrachte servicekosten.

Lasten servicecontracten

(in duizenden euro's)	2017	2016
Gas	-65	-27
Water	-12	-11
Electra	-140	-127
Groenvoorziening	-4	-5
Afvalverwerking	-57	-51
Huismeester	-12	-9
Signaallevering(lift)	-39	-9
Schoonmaak	-155	-152
	- 484	-391

De opbrengsten betreffen de aan huurders in rekening gebrachte servicekosten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder de lasten verhuur- en beheeractiviteiten zijn alle kostenposten opgenomen die rechtstreeks te relateren zijn aan de verhuur en het beheer van het vastgoed.

Het betreft:

(in duizenden euro's)	2017	2016
Afschrijvingen	-96	-260
Lonen en salarissen	-794	-788
Sociale lasten	-142	-137
Pensioenlasten	-126	-126
Overige bedrijfslasten	-650	-387
	-1.808	-1.698

De overige bedrijfslasten betreffen o.a. de contributie van Aedes, heffing Aw, kosten WSW en de bankkosten.

Afschrijvingen

De afschrijvingen betreffen bedrijfsmiddelen ten dienste van de exploitatie. Het gaat in hoofdzaak om afschrijvingen op kantoor, transportmiddelen, automatisering en inventaris. Het gaat bij deze post alleen om afschrijvingen voor zover deze te relateren zijn aan activiteiten betreffende verhuur en beheeractiviteiten. De totale afschrijvingskosten op activa ten dienste van de exploitatie bedragen € 185.000,-.

Lonen en salarissen

Hier zijn alleen de kosten opgenomen van medewerkers voor zover deze te relateren zijn aan het verhuren, beheren en onderhouden van de vastgoedportefeuille. Het gaat om 25 van de gemiddeld 33 medewerkers in 2017. In fte's gezien gaat het om 14,3 fte van de gemiddeld 28,62 fte in 2017. Er zijn geen werknemers buiten Nederland werkzaam.

De gemiddelde personeelsbezetting over de afdelingen is als volgt:

Directeur-bestuurder	0,75 fte
Financieel Economische Zaken	4,85 fte
Secretariaat	2,93 fte
Vastgoedontwikkeling	2,09 fte
Front Office	7,24 fte
Back Office	10,76 fte
Totaal	28,62 fte

In 2017 maakte 1 medewerker gebruik van de levensloopregeling. Deze medewerker spaarde via deze regeling.

Lonen en salarissen (categoriaal)

(in duizenden euro's)	2017	2016
Lonen en salarissen	1.535	1.585
Sociale lasten	274	276
Pensioenlasten	243	254
	2.052	2.115

Accountants honorarium

(in duizenden euro's)	Deloitte 2017	Deloitte 2016
Controle jaarrekening	80	56
Andere controle opdrachten	4	4
Fiscale adviesdiensten	2	4
Andere niet controlediensten	-	-
	86	64

Het betreft hier de in het boekjaar ontvangen facturen

Lasten onderhoudsactiviteiten

(in duizenden euro's)	2017	2016
Reparatie- en mutatieonderhoud	-975	-795
Contractonderhoud	-508	-520
Planmatig onderhoud	-1205	-1.744
Overige directe onderhoudslasten	-11	-22
Toegerekende kosten personeel	-693	-750
Toegerekende afschrijvingskosten	-63	-206
Toegerekende overige bedrijfslasten	-359	-219
Totaal	-3.814	-4.256

Overige directe operationele lasten exploitatie

(in duizenden euro's)	2017	2016
Onroerende zaakbelastingen en lasten Waterschap	-733	-735
Verhuurderheffing	-2.838	-2.549
Verzekeringen	-75	-77
	-3.646	-3.361

De verhuurderheffing voor 2017 is gebaseerd op 3.288 huurwoningen waarover de heffing wordt berekend.

Verkoopresultaat sociaal vastgoed

(in duizenden euro's)	2017	2016
Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie	6.088	6.777
Toegerekende organisatiekosten	-115	-109
Boekwaarde verkocht vastgoedportefeuille	-4.228	-4.751
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.745	1.917

Gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Er zijn in 2017 33 huurwoningen en een deel van een gezondheidscentrum verkocht (2016: 31 huurwoningen en één woonwagen).

Toegerekende organisatiekosten

(in duizenden euro's)	2017	2016
Personeelslasten verkoopafdeling	-71	-73
Toegerekende afschrijvingen	-6	-17
Toegerekende overige bedrijfslasten	-38	-19
Verkoopresultaat sociaal vastgoed	-115	-109

Onder overige indirecte kosten zijn toegerekende overhead- en afschrijvingskosten opgenomen.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(in duizenden euro's)	2017	2016
Overige waardeveranderingen	-2.241	-1.882
Waardeverandering vastgoedportefeuille	38.133	16.783
	35.892	14.901

Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

(in duizenden euro's)	2017	2016
Waardeverandering koopgarantwoningen	224	296
	224	296

Opbredingen overige activiteiten

(in duizenden euro's)	2017	2016
Vergoeding VVE-Beheer	15	12
Administratieve dienstverlening	10	13
Inschrijfgelden woningzoekenden	20	18
Resultaat Koopgarant	19	27
Geactiveerde productie eigen bedrijf	74	43
Overige opbrengsten	6	6
	144	119

Kosten overige activiteiten

(in duizenden euro's)	2017	2016
Toegerekende afschrijvingslasten	-8	-17
Toegerekende personeelslasten	-81	-88
Toegerekende overige bedrijfslasten	-42	-20
	-131	-125

Overige organisatiekosten

(in duizenden euro's)	2017	2016
Toegerekende personeelslasten	-145	-152
Toegerekende afschrijvingen	-13	-30
Toegerekende overige bedrijfslasten	-176	-132
Overige organisatiekosten	-334	-314

Leefbaarheid

(in duizenden euro's)	2017	2016
Uitgaven leefbaarheid	-73	-43
	<u>-73</u>	<u>-43</u>

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten en van verplichtingen

(in duizenden euro's)	2017	2016
Amortisatie leningen	157	-200
Waardeverandering derivaten	-259	-2.932
	<u>-102</u>	<u>-3.132</u>

Amortisatie leningen

Bij aanvang van het basiscontract wordt de (negatieve) waardering van het derivaat afgesplitst van de hoofdsom. De hoofdsom wordt dus met de waarde van het derivaat verminderd.

Om te bereiken dat aan het einde van de looptijd de waardering weer gelijk is aan de hoofdsom wordt deze waardevermindering gedurende de looptijd ten laste gebracht van de winst- en verliesrekening.

Waardeverandering derivaten

De waardeverandering betreft de verandering van de negatieve marktwaarde van de financiële derivaten, inbegrepen in 6 leningen van kredietinstellingen. In 2014 was deze marktwaarde als gevolg van een lagere marktrente met ruim 12 miljoen euro gedaald. Als gevolg van een oplopende rente in 2015 en door verkorting van de restant looptijd van de lening is de marktwaarde in 2015 gestegen en vervolgens is in 2016 de rente gedaald waardoor de marktwaarde weer is gedaald. In 2017 is de marktwaarde met ruim 2,5 miljoen gestegen, maar omdat er een 6e derivaat toegevoegd is met een waarde van ruim 2,8 miljoen negatief is er per saldo een waardedaling van € 259.959,-. De kredietinstellingen kunnen contractueel geen bijstortingen verplicht stellen vanwege deze negatieve marktwaarden van de derivaten. Bij een gelijkblijvende toekomstige marktrente zal, door het afnemen van de looptijd van de lening, de waardeverandering weer ongedaan gemaakt worden. Analoog hieraan zal een oplopende marktrente op langlopende leningen de waarde eveneens positief beïnvloeden.

Opbrengst van effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren

(in duizenden euro's)	2017	2016
Rente langlopende vorderingen op deelnemingen	24	27
Terugname afboeking WIE-certificaat	0	24
	<u>24</u>	<u>51</u>

De rente op de deelneming betreft een rentevergoeding (3%) op de kredietfaciliteit die WSZ heeft verstrekt aan maatschap Kerkebogten. Voor details over de kredietfaciliteit wordt verwezen naar de financiële vaste activa.

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(in duizenden euro's)	2017	2016
Rente op uitgezette middelen	0	6
	<u>0</u>	<u>6</u>

Ondanks het relatief hoge liquiditeitssaldo wat WSZ (tijdelijk) aanhoudt voor aflossingen van langlopende schulden, is de ontvangen rente afgenomen. De rentevergoeding die banken uitkeren is vrijwel tot nihil gedaald.

Rentelasten en soortgelijke kosten

(in duizenden euro's)	2017	2016
Rente langlopende schulden kredietinstellingen	-6.759	-7.402
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	0	-5
	6.759	-7.407

Het beleid van WSZ om de schuldenlast af te bouwen vertaalt zich in lagere rentelasten op externe financiering. De gemiddelde rentevoet bedroeg eind 2017 3,54%.

Belastingen

Schattingen

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

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

(in duizenden euro's)	2017	2016
Acute belastingen boekjaar	0	0
Mutatie latentie in verband met fiscaal verrekenbare verliezen	-4.609	-1.309
Mutatie latentie in verband met te verkopen vastgoed	-1.461	-606
Mutatie latentie in verband met fiscaal afschrijvingspotentieel	-777	-377
Mutatie latentie in verband met derivaten	65	733
Mutatie latente belastingen (leningen o/g)	-99	-368
Totaal belastingbete/last	-6.881	-1.927

Acute belastingen boekjaar

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum. Vanwege te verrekenen verliezen zijn er geen acute belastingen verschuldigd over 2017.

De stand van de verrekenbare verliezen per 31 december 2017 bedraagt na verrekening positief resultaat 24 miljoen euro en is ontstaan in 2012, 2013 en 2014.

Mutatie latente belastingen

De latente belastingvorderingen nemen af doordat de restant looptijd van de leningen afloopt. Ook door daadwerkelijk verliesverrekening nemen de latente belastingen af. Naar verwachting zal de latentie in verband met fiscaal verrekenbare verliezen in 2019 volledig verrekend zijn.

Aansluiting commercieel-fiscaal resultaat

	Commercieel	Fiscaal
huuropbrengsten	25.109.000	25.109.000
opbrengsten servicecontracten	484.000	484.000
resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.878.000	1.077.306
geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	74.000	74.000
overige bedrijfsopbrengsten	51.000	51.000
som der bedrijfsopbrengsten	27.596.000	26.795.306
afschrijvingen	-185.000	-1.729.515
overige waardeveranderingen	-2.241.000	-
lonen en salarissen	-1.535.000	-1.535.000
sociale lasten	-274.000	-274.000
pensioenlasten	-243.000	-243.000
onderhoudslasten	-2.700.000	-2.375.651
leefbaarheid	-73.000	-73.000
lasten servicecontracten	-484.000	-484.000
overige bedrijfslasten	-4.910.000	-5.066.565
som der bedrijfslasten	-12.645.000	-11.780.731
BEDRIJFSRESULTAAT	14.951.000	15.014.575
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	224.000	-
gerealiseerde waardeveranderingen MVA	38.133.000	-
niet-gerealiseerde waardeveranderingen	38.357.000	-
opbrengsten van effecten en vorderingen behorende tot de financiële vaste activa	24.000	24.000
andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
amortisatie leningen	157.000	-
waardeveranderingen derivaten	-259.000	-
rentelasten en soortgelijke kosten	-6.759.000	-7.158.047
som der financiële baten en lasten	-6.837.000	-7.134.047
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTING	46.472.000	7.880.528
belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-	-
resultaat deelneming	310.000	310.000
afrodingen	-	-
gebruik herinvesteringsreserve	-	-
afwaardering voorafgaand aan de sloop	-	-
mutatie voorziening groot onderhoud	-	-
mutatie fiscale afwaardering woningbezit	-	12.637.267
som der belastingen en buitengewone resultaten	310.000	12.947.267
RESULTAAT NA BELASTINGEN	46.782.000	20.827.795

FISCALE WINST VOLGENS WINST-EN-VERLIESREKENING	20.827.795		
eliminieren resultaat deelneming bij moeder	-		
toevoegen enkelvoudig resultaat deelneming	-		
fiscale afwijking deelneming	-		
effect consolidatie fiscale eenheid	-		
niet aftrekbare acute vennootschapsbelasting	-		
niet-aftrekbare bedragen	-		
FISCALE WINST VOOR BEREKENING BELASTBAAR BEDRAG	20.827.795		
kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-15.734		
milieu investeringsaftrek	-		
energie investeringsaftrek	-		
niet aftrekbare gemengde kosten	6.140		
niet aftrekbare boetes	-		
niet aftrekbare saneringssteun	-		
liquidatieverlies	-		
deelnemingsvrijstelling	-		
vorming herinvesteringsreserve	-1.451.238		
gebruik herinvesteringsreserve	-		
vrijval herinvesteringsreserve	-		
fiscale regelingen	-1.460.832		
BELASTBARE WINST	19.366.963		
verliesverrekening carry forward uit 2006			
verliesverrekening carry forward uit 2007		-	-
verliesverrekening carry forward uit 2008		-	-
verliesverrekening carry forward uit 2009		-	-
verliesverrekening carry forward uit 2010		-	-
verliesverrekening carry forward uit 2011		-	-
verliesverrekening carry forward uit 2012	-19.366.963	-31.046.500	-11.679.537
verliesverrekening carry forward uit 2013		-3.413.122	-3.413.122
verliesverrekening carry forward uit 2014		-9.224.203	-9.224.203
verliesverrekening carry forward uit 2015	-	-	-
verliesverrekening carry forward uit 2016	-	-	-
verliesverrekening	-19.366.963	-43.683.825	-24.316.862
BELASTBAAR BEDRAG	-		
INDICATIE VERSCHULDIGDE BELASTING	-		
betaald op voorlopige aanslag	-		
VERWACHTE TE BETALEN BELASTING	-		

Aandeel in resultaat van deelnemingen

(in duizenden euro's)	2017	2016
Maatschap Kerkebogten	310	870
	310	870

Van dit resultaat is € 210.000,- daadwerkelijk uitgekeerd en een bedrag van € 100.000,- betreft een aanpassing van de waardering.

Overige toelichting

WNT-verantwoording 2017 Woningstichting de Zaligheden

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Woningstichting de Zaligheden. Het voor Woningstichting de Zaligheden toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2017 € 132.000, het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse E.

Bezoldiging topfunctionarissen

1a. *Leidinggevende topfunctionarissen, gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling.*

Bestuur

G.T.A.M. van der Weijst – bezoldiging

	De heer Van der Weijst
Functiegegevens 2017	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 28/02
Deeltijdfactor in fte	1,0
Gewezen topfunctionaris?	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 24.402,73
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 3.381,70
Subtotaal	€ 27.784,43
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 21.336,99
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging 2017	€ 27.784,43
Reden waarom de overschrijding al dan niet toegestaan	Overgangsrecht
Gegevens 2016	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 - 31/12
Deeltijdfactor 2016 in fte	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 145.185,00
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 19.483,00
Totale bezoldiging 2016	€ 164.668,00

C.W.J. Theuws bezoldiging

De heer Theuws	
Functiegegevens 2017	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/05 - 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0
Gewezen topfunctionaris?	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 74.891,52
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 13.101,77
Subtotaal	€ 87.993,29
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	88.602,74
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging 2017	€ 87.993,29
Reden waarom de overschrijding al dan niet toegestaan	N.v.t.
Gegevens 2016	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	N.v.t.
Deeltijdfactor 2016 in fte	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	
Beloningen betaalbaar op termijn	
Totale bezoldiging 2016	

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Betreffende categorie is niet van toepassing voor Woningstichting de Zaligheden

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

RvC

De heer Gradus	
Functiegegevens 2017	
	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 17/04
Bezoldiging	
Bezoldiging	€ 2.541,25
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 3.869,59
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging 2017	€ 2.541,25
Reden waarom de overschrijding al dan niet toegestaan	N.v.t.
Gegevens 2016	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	25/07 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 4.325,00
Beloningen betaalbaar op termijn	-
Totale bezoldiging 2016	€ 4.325,00

De heer Gradus	
Functiegegevens 2017	
	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2017	18/04 - 31/12
Bezoldiging	
Bezoldiging	€ 11.433,75
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 13.995,62
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging 2017	€ 11.433,75
Reden waarom de overschrijding al dan niet toegestaan	N.v.t.
Gegevens 2016	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	N.v.t.
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	
Beloningen betaalbaar op termijn	
Totale bezoldiging 2016	

De heer Geelen	
Functiegegevens 2017	
	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 31/12
Bezoldiging	
Bezoldiging	€ 10.165,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 13.200,00
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging 2017	€ 10.165,00
Reden waarom de overschrijding al dan niet toegestaan	N.v.t.
Gegevens 2016	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 8.650,00
Beloningen betaalbaar op termijn	-
Totale bezoldiging 2016	€ 8.650,00

De heer Van Gerven	
Functiegegevens 2017	
	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 28/02 01/05 - 31/12
Bezoldiging	
Bezoldiging	€ 8.466,19
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 10.993,97
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging 2017	€ 8.466,19
Reden waarom de overschrijding al dan niet toegestaan	N.v.t.
Gegevens 2016	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 8.650,00
Beloningen betaalbaar op termijn	-
Totale bezoldiging 2016	€ 8.650,00

Mevrouw Van der Hertten	
Functiegegevens 2017	
	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	15/06 - 31/12
Bezoldiging	
Bezoldiging	€ 5.082,50

<i>Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum</i>	€ 7.232,88
<i>-/- Onverschuldigd betaald bedrag</i>	N.v.t.
<i>Totale bezoldiging 2017</i>	€ 5.082,50
<i>Reden waarom de overschrijding al dan niet toegestaan</i>	N.v.t.
Gegevens 2016	
<i>Aanvang en einde functievervulling in 2016</i>	N.v.t.
<i>Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen</i>	
<i>Beloningen betaalbaar op termijn</i>	
<i>Totale bezoldiging 2016</i>	

	De heer Chu
<i>Functiegegevens 2017</i>	<i>Lid</i>
<i>Aanvang en einde functievervulling in 2017</i>	20/09 - 31/12
<i>Bezoldiging</i>	
<i>Bezoldiging</i>	€ 2.541,25
<i>Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum</i>	€ 3.724,93
<i>-/- Onverschuldigd betaald bedrag</i>	N.v.t.
<i>Totale bezoldiging 2017</i>	€ 2.541,25
<i>Reden waarom de overschrijding al dan niet toegestaan</i>	N.v.t.
Gegevens 2016	
<i>Aanvang en einde functievervulling in 2016</i>	N.v.t.
<i>Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen</i>	
<i>Beloningen betaalbaar op termijn</i>	
<i>Totale bezoldiging 2016</i>	

De heer Grem	
Functiegegevens 2017	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 17/04
Bezoldiging	
Bezoldiging	€ 5.081,67
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 5.804,38
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging 2017	€ 5.081,67
Reden waarom de overschrijding al dan niet toegestaan	N.v.t.
Gegevens 2016	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 12.975,00
Beloningen betaalbaar op termijn	-
Totale bezoldiging 2016	€ 12.975,00

De heer Ten Doeschate	
Functiegegevens 2017	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 17/04
Bezoldiging	
Bezoldiging	€ 3.388,33
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 3.869,59
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging 2017	€ 3.388,33
Reden waarom de overschrijding al dan niet toegestaan	N.v.t.
Gegevens 2016	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 8.650,00
Beloningen betaalbaar op termijn	-
Totale bezoldiging 2016	€ 8.650,00

1d. Topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.700 of minder.

NAAM TOPFUNCTIONARIS	FUNCTIE
De heer Van Gerven	Waarnemend directeur-bestuurder

Beoordeling WNT bezoldiging

De bezoldiging van de heer Van Gerven bedraagt in de periode 1 maart tot en met 30 april 2017 € 1.698,81.

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking

G.T.A.M. van der Weijst - beëindiging dienstverband

	De heer Van der Weijst
Functiegegevens	
<i>Functie(s) gedurende dienstverband</i>	<i>Directeur-bestuurder</i>
<i>Deeltijdfactor in fte</i>	1,0
<i>Jaar waarin dienstverband is beëindigd</i>	2017
Ontslaguitkering	
<i>Overeengekomen uitkering wegens beëindiging dienstverband.</i>	€ 12.200,90
<i>Individueel toepasselijk maximum</i>	€ 75.000
<i>-/- Onverschuldigd deel</i>	N.v.t.
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	€ 12.200,90
<i>Waarvan betaald in 2017</i>	€ 12.200,90
<i>Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan</i>	N.v.t.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Ondertekening van de jaarrekening

Opstellen van de jaarrekening

Directeur-bestuurder
Chris Theuws
Eersel, 27 juni 2018

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen

De heer R.A.M.M. Gradus
De heer mr. J.G.H. Geelen
De heer A.W. van Gerven
De heer T. Chu
Mevrouw H.A.M. Van der Hertem
Eersel, 27 juni 2018

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van WSZ zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Gescheiden balans per 1 januari 2018

De gescheiden openingsbalansen per 1 januari 2018 zijn hierna opgenomen.

3.1 A1. Balans Activa (DAEB)

3.1 A2. Balans Passiva (DAEB)

ACTIVA (in €1.000)	1-1-2018	PASSIVA (in € 1.000)	1-1-2018
A. VASTE ACTIVA		C. EIGEN VERMOGEN	
Vastgoedbeleggingen		Herwaarderings-reserves	220.565
DAEB vastgoed in exploitatie	427.975	Overige reserves	16.897
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.700	Resultaat boekjaar	39.901
Totaal vastgoedbeleggingen	430.675	Totaal eigen vermogen	277.363
Materiële vaste activa		VOORZIENINGEN	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.300	Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	1.830
Financiële vaste activa		Totaal voorzieningen	1.830
Latente belastingvordering(en)	12.823	LANGLOPENDE SCHULDEN	
Interne lening	4.250	Schulden/leningen kredietinstellingen	179.309
Netto-vermogenswaarde niet-DAEB	24.422	Overige schulden	16.425
Totaal financiële vaste activa	41.495	Totaal langlopende schulden	195.734
Som der vaste activa	473.470	KORTLOPENDE SCHULDEN	
VLOTTENDE ACTIVA		Schulden aan leveranciers	768
Voorraden		Belastingen en premies sociale verzekering	329
Vastgoed bestemd voor de verkoop	443	Overige schulden	363
Overige voorraden	2.071	Overlopende passiva	3.233
Totaal voorraden	2.514	Totaal kortlopende schulden	4.693
Vorderingen			
Huurdebiteuren	213		
Overlopende activa	174		
Totaal vorderingen	387		
Liquide middelen	3.249		
Som der vlottende activa	6.150		
TOTAAL ACTIVA	479.620	TOTAAL PASSIVA	479.620

Balans Activa (niet-DAEB)

Balans Passiva (niet-DAEB)

ACTIVA (in €1.000)	1-1-2018	PASSIVA (in € 1.000)	1-1-2018
A. VASTE ACTIVA		EIGEN VERMOGEN	
Vastgoedbeleggingen		Herwaarderings-reserves	1.960
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	25.414	Overige reserves	20.626
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.425	Resultaat boekjaar	1.836
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	121		
Totaal vastgoedbeleggingen	56.960	Totaal eigen vermogen	24.422
Materiële vaste activa		Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken VOV	31.325
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	505	Interne Lening	4.250
Financiële vaste activa		Totaal langlopende schulden	35.575
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	67	KORTLOPENDE SCHULDEN	
Totaal financiële vaste activa	67	Schulden aan leveranciers	54
Som der vaste activa	57.532	Belastingen en premies sociale verzekering	23
VLOTTENDE ACTIVA		Overige schulden	26
Voorraden		Overlopende passiva	227
Vastgoed bestemd voor de verkoop	937	Totaal kortlopende schulden	330
Totaal voorraden	937		
Vorderingen			
Huurdebiteuren	15		
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.602		
Overlopende activa	12		
Totaal vorderingen	1.629		
Liquide middelen	229		
Som der vlottende activa	2.795		
TOTAAL ACTIVA	60.327	TOTAAL PASSIVA	60.327

CONTROLEVERKLARING

Deloitte

Deloitte Accountants B.V.
Flight Forum 1
5657 DA Eindhoven
Postbus 376
5600 AJ Eindhoven
Nederland
Tel: 088 288 2888

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant