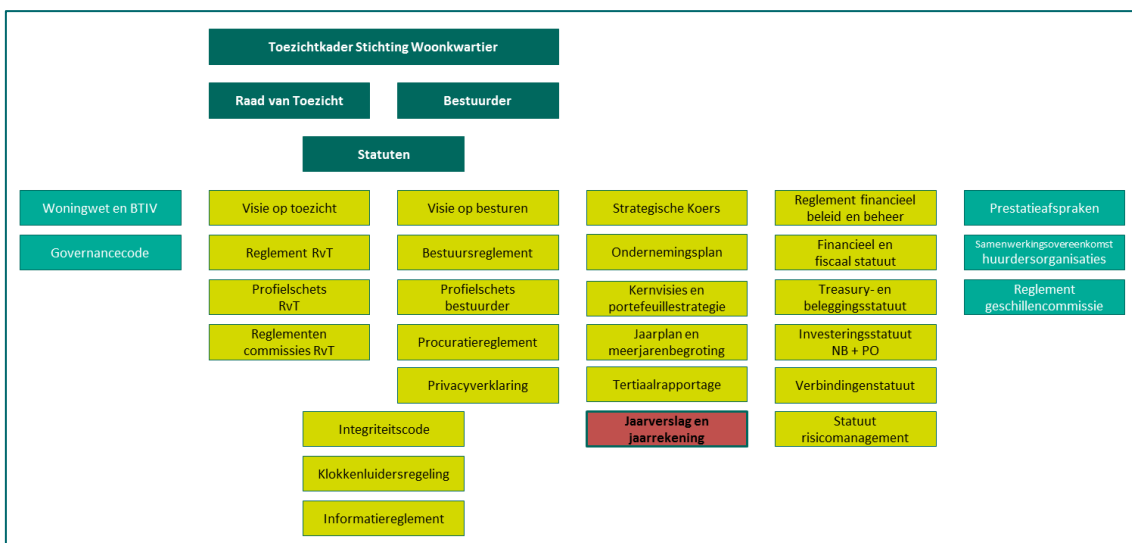


## Jaarverslag en Jaarrekening 2018



Versie: 2019.03

Opgesteld door bestuur: 03-04-2019

Vastgesteld door de RvT: 25-04-2019



# Inhoudsopgave

## Deel A: Jaarverslag 2018

<b>1. Voorwoord</b> .....	<b>6</b>
<b>2. Strategische koers</b> .....	<b>8</b>
2.1. Onze koers .....	8
2.2. Onze missie .....	8
2.3. Onze ambities .....	8
2.4. Onze kernwaarden.....	9
<b>3. Strategische kaart</b> .....	<b>10</b>
<b>4. Samenvatting activiteiten 2018</b> .....	<b>11</b>
4.1. Onze klanten .....	11
4.2. Onze wijken & kernen.....	12
4.3. Ons vastgoed.....	12
4.4. Onze financiën .....	14
4.5. Onze organisatie .....	15
<b>5. Onze klanten</b> .....	<b>18</b>
5.1. Waar staan we voor .....	18
5.2. Kritische Prestatie Indicatoren 2018.....	20
5.3. Jaarplan 2018 .....	23
<b>6. Onze wijken en kernen</b> .....	<b>24</b>
6.1. Waar staan we voor .....	24
6.2. Kritische Prestatie Indicatoren 2018.....	25
6.3. Jaarplan 2018 .....	26
<b>7. Ons vastgoed</b> .....	<b>27</b>
7.1. Waar staan we voor? .....	27
7.2. Kritische Prestatie Indicatoren 2018.....	28
7.3. Jaarplan 2018 .....	30
7.4. Vastgoedontwikkeling.....	32
<b>8. Onze financiën</b> .....	<b>34</b>
8.1. Waar staan we voor? .....	34
8.2. Kritische Prestatie Indicatoren 2018.....	35
8.3. Jaarplan 2018 .....	37
8.4. Begroting (enkelvoudig).....	38
8.5. Meerjarenbegroting.....	41
8.6. Beleidsmatige beschouwing op de waardering .....	47

8.7. Treasury .....	49
<b>9. Onze organisatie .....</b>	<b>51</b>
9.1. Waar staan we voor? .....	51
9.2. Kritische Prestatie Indicatoren 2018.....	52
9.3. Jaarplan 2018 .....	53
9.4. Risicomanagement.....	55
9.5. Nevenstructuur en verbindingen .....	61
<b>10. Verslag Raad van Toezicht .....</b>	<b>63</b>
10.1. Legitimatie .....	63
10.2. Toezicht- en toetsingskader .....	63
10.3. Commissies .....	64
10.4. Governancecode Woningcorporaties 2015 .....	65
10.5. Toezichthoudende rol van de Raad van Toezicht .....	65
10.6. Werkgeversrol van de RvT .....	66
10.7. Klankbordrol van de Raad van Toezicht.....	67
10.8. Samenstelling en remuneratie van de Raad van Toezicht .....	67
10.9. Vergaderingen van en besluitvorming door de Raad van Toezicht .....	69
10.10. Afsluiting .....	70

## Deel B: Jaarrekening 2018

<b>1. Geconsolideerde balans per 31 december 2018 .....</b>	<b>72</b>
<b>2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2018.....</b>	<b>74</b>
<b>3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2018 .....</b>	<b>75</b>
<b>4. Algemene toelichting .....</b>	<b>77</b>
<b>5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva .....</b>	<b>80</b>
<b>6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....</b>	<b>94</b>
<b>7. Financiële instrumenten en risicobeheersing .....</b>	<b>99</b>
<b>8. Toelichting op de geconsolideerde balans.....</b>	<b>102</b>
<b>9. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening .....</b>	<b>119</b>
<b>10. Overige informatie.....</b>	<b>125</b>
<b>11. Balans (enkelvoudig) per 31 december 2018.....</b>	<b>128</b>
<b>12. Winst- en verliesrekening (enkelvoudig) over 2018 .....</b>	<b>130</b>
<b>13. Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2018 en winst- en verlies- rekening over 2018 .....</b>	<b>131</b>

## Overige informatie

Statutaire resultaatbestemming .....	143
Verklaring directeur-bestuurder en raad van toezicht .....	144
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	145

# Deel A

## Jaarverslag 2018

## 1. Voorwoord

Het jaar 2018 was een intensief jaar voor Woonkwartier. Terugkijkend op dit jaar kan ik alleen maar trots zijn. Met de inzet van velen binnen én buiten Woonkwartier is hard gewerkt om onze ambities op het gebied van fijn en betaalbaar wonen voor onze huurders waar te maken. Natuurlijk waren er uitdagingen. Iets dat in deze dynamische tijd vanzelfsprekend is. Maar er is ontzettend veel bereikt, zowel in de verdere vormgeving van onze organisatie als in het behalen van resultaten.

### **Complexe tijd**

De wereld waarin we leven wordt steeds complexer. Maatschappelijke en technologische ontwikkelingen volgen elkaar razendsnel op. Thema's als klimaatverandering en de daarmee gepaard gaande energiematregelen houden ons allemaal bezig. Net als de gevolgen van de omslag van een verzorgingsstaat naar een participatiesamenleving waardoor mensen meer op zichzelf zijn aangewezen. Daarnaast werken demografische ontwikkelingen door in de veranderende vraag naar onze woningen. Al deze ontwikkelingen zorgen voor enorme veranderingen en soms ook spanningen en heeft effect op iedereen: burgers, organisaties en dus ook Woonkwartier.

Als woningcorporatie hebben we te maken met veel belangen en verwachtingen. Van onze huidige en toekomstige huurders, mensen die voor huisvesting afhankelijk zijn van ons. Maar ook van anderen, op lokaal niveau zoals de gemeenten, inwoners en lokale professionals, op regionaal niveau zoals collega-corporaties, het waterschap en de provincie én op landelijk niveau zoals de overheid en toezichthouders. We proberen zoveel mogelijk aan alle verwachtingen te voldoen, maar Woonkwartier heeft niet overal invloed op. Geld kan maar eenmalig worden uitgegeven. Onze belangrijkste doel is dat wij hoe dan ook willen borgen dat onze huurders niet alleen nu, maar ook in de toekomst fijn kunnen wonen. Daarbij is het een gegeven dat de hogere kosten als gevolg van hogere bouwkosten, belastingen en verhuurdersheffing simpelweg niet neergelegd kunnen worden bij onze huurders. Dit betekent dat 2018 ook een jaar is geweest van keuzes maken tussen maatregelen en activiteiten die eigenlijk allemaal nodig zijn maar simpelweg niet allemaal meer kunnen. Wet- en regelgeving zijn daarbij uiteraard leidend. Maar het vereist het nodige gepuzzel om binnen de nieuwe realiteit aan de verschillende verwachtingen te kunnen voldoen.

### **Samenwerking**

De maatschappelijke ontwikkelingen waar we in deze tijd mee te maken hebben, vragen om een meer integrale benadering. Wij zoeken steeds meer proactief verbinding met anderen. Om te luisteren naar elkaars visie en standpunten, elkaar te informeren, te betrekken, af te stemmen en samen te werken. Met gemeenten en onze huurdersvereniging, met onze Raad van Toezicht en Raad van Advies, met onze partners in zorg en welzijn, met onze bouw- en ketenpartners en met collega-corporaties. Maar zeker ook met huurders, inwoners en de professionals in de wijk. In 2018 werkten we op verschillende vlakken samen. Bijvoorbeeld op het gebied van leefbaarheidsvraagstukken, bij het opstellen van prestatieafspraken, bij het bepalen van beleid en bij de verbetering van de kwaliteit en het verduurzamen van onze woningen. Maar ook heeft Woonkwartier haar maatschappelijke verantwoordelijkheid gepakt door samen met 7 andere West-Brabantse corporaties een oplossing te bieden voor WSG. Eind december ging het bezit van WSG in de gemeenten Moerdijk en Halderberge over naar Woonkwartier. Door deze gezamenlijke inspanning is een duurzame oplossing gevonden voor de huurders van WSG.

### **Visievorming**

Afgelopen jaar vertaalden we de lange termijn ambities uit onze strategische koers naar middellange termijn ambities en hiervan afgeleide jaardoelen in een ondernemingsplan. Dit geeft ons meer focus en helpt ons om

tijdig bij te kunnen sturen. In 2018 kwam ook onze duurzaamheidsvisie tot stand. Deze reikt verder dan alleen de kwaliteitsverbetering van onze woningen en gaat ook over (voorbeeld)gedrag.

### ***Belangrijke thema's in 2018***

Naast onze reguliere werkzaamheden werkten we in 2018 intensief aan een aantal grote projecten. Zo analyseerden we ons verhuur- en mutatieproces. Op basis hiervan maken we stappen om dit proces beter in te richten, waar zowel de vertrekkende als de nieuwe klant profijt van heeft. En ook het incassoproces werd verbeterd, waardoor de dienstverlening naar klanten verbeterde, het aantal huurders met een huurachterstand daalde en het proces beter en efficiënter verloopt. Ook stelden we nieuw beleid vast op het gebied van duurzaamheid, onderhoud, inkoop, privacy en informatiebeveiliging. We breidden onze dienstverlening uit met de lancering van het online klantenportaal mijnWoonkwartier, waarmee huurders in hun eigen digitale omgeving op elk moment zaken kunnen regelen. En ook met andere applicaties werden de nodige stappen gezet voor een digitale, maar vooral betere interne en externe dienstverlening. Zoals bijvoorbeeld de digitalisering van het onderhoudsketenproces.

### ***Onze bedrijfsvoering***

Woonkwartier is financieel gezond. In 2018 nam onze vermogenspositie zelfs fors toe. Maar dit vermogen zit in stenen. De hoge onderhoudslasten hadden een forse impact op onze courante middelen. Daarnaast liep een aantal vastgoedprojecten vertraging op vanwege verschillende omstandigheden, waaronder nieuwe Flora en Fauna wetgeving, oplopende kosten en levertijden van materialen en een tekort aan mankracht bij de uitvoerende bedrijven. Al deze omstandigheden maakte ook dat investeringen hoger waren dan begroot. Uiteindelijk resulteerde dit alles in een grote druk op de Interest Coverage Ratio (ICR; rentedekkingsgraad). Het duurzaam borgen van een voldoende sterke ICR heeft onze volle aandacht. In 2019 gaan we dan ook aan de slag met het verbeteren van de vastgoed gerelateerde processen, zoals onderhoud en projectontwikkeling. Zodat we de planning en de bijbehorende kosten hiervan beter kunnen beheersen. De organisatiewijziging die begin 2019 is doorgevoerd, biedt hiervoor een goede basis.

### ***Stevige basis***

Het jaar 2018 stond dus in het teken van samenwerking, visievorming en verdere ontwikkeling. Terugkijkend op dit jaar concludeer ik dat er, twee jaar na de fusie, inmiddels een stevige basis ligt. Een fundament dat we met het doorvoeren van een organisatiewijziging begin 2019 nog meer vorm gaan geven. Hierdoor zijn we, binnen de complexe omgeving waarin we opereren, steeds beter in staat om vanuit eigen kracht en kennis een zorgvuldige afweging te maken, rekening houdend met de belangen en verwachtingen van anderen. Ik ben er ook blij mee dat we in onze dienstverlening en in onze samenwerking met anderen oog blijven houden voor het belang van persoonlijk contact. Iets dat in deze tijd, waarin processen steeds meer gedigitaliseerd verlopen, niet vanzelfsprekend is.

### ***Woord van dank***

Graag bedank ik iedereen die het afgelopen jaar een bijdrage heeft geleverd aan het bereiken van onze resultaten. Mede namens alle medewerkers van Woonkwartier wens ik u veel plezier bij het lezen van dit verslag. Heeft u vragen of suggesties naar aanleiding van dit verslag, dan horen wij die graag.

Ruud van den Boom  
Directeur-Bestuurder

## 2. Strategische koers

### 2.1. Onze koers

Woonkwartier is een middelgrote woningcorporatie in West-Brabant. Wij beheren 9.237 verhuureenheden in 18 (dorps)kernen in de gemeenten Halderberge, Moerdijk en Steenbergen. Dit doen wij vanuit een grote lokale betrokkenheid. Daarnaast zijn wij ook eigenaar van De Pompier in Hoogerheide (gemeente Woensdrecht), een wooncomplex dat wij verhuren aan Stichting Dag- en Woonvoorzieningen (SDW) dat een thuis biedt aan mensen met een verstandelijke beperking.

Wij voelen ons tot in de kern verbonden met ons werkgebied. Wij zetten ons niet alleen in voor voldoende veilige en betaalbare woningen voor mensen die hiervoor op ons zijn aangewezen, maar werken ook, samen met huurders, inwoners, lokale gemeenschappen en maatschappelijke partners aan vitale en leefbare wijken en (dorps)kernen.

In de strategische koers, die in 2017 tot stand kwam met inbreng van medewerkers, huurders, huurdersverenigingen, gemeenten en strategische partners, staan onze lange termijn ambities beschreven. Deze koers is voor ons een soort kompas. Het helpt ons bij de keuzes die we maken en de dingen die we doen. Het geeft antwoord op de vragen: Wie zijn wij? Waar staan we voor? En waar gaan we voor?

Onze strategische koers is dynamisch. We blijven voortdurend in gesprek met anderen, zodat we weten wat er speelt. Ook vragen we onze klanten, partners en (lokale) belanghouders gericht terugkoppeling te geven op vragen als: Doen we de juiste dingen? Doen we ze goed? Hebben onze activiteiten het gewenste effect? En als het nodig is, dan sturen we bij.

### 2.2. Onze missie

Woonkwartier is een lokaal en maatschappelijk betrokken plattelandscorporatie, actief in West-Brabant. Wij zorgen ervoor dat mensen met een bescheiden inkomen in een kwalitatief goed, duurzaam en betaalbaar huis kunnen wonen. Fijn wonen gaat verder dan alleen de woning. Daarom zetten wij ons ook in voor de leefbaarheid in de wijken en kernen, samen met bewoners en onze partners.

### 2.3. Onze ambities

Aan de hand van vijf hoofdpijlers beschrijven wij onze ambities en doelstellingen voor de komende jaren.



### **Strategische kaart, ondernemingsplan, programma's en jaarplan**

Om meer focus en grip te krijgen op onze inzet volgde in 2018 een verdiepingsslag op de strategische koers. Zo vertaalden we onze lange-termijn ambities uit de strategische koers in een helder overzicht: onze strategische kaart. Op basis daarvan werkten we in een ondernemingsplan per pijler doelstellingen voor de middellange



termijn (5 jaar) uit, die we vervolgens vertalen naar een jaarplan met heldere jaardoelstellingen, eveneens per pijler. Jaarplanactiviteiten die eind 2017 nog liepen zijn doorgeschoven naar 2018 of ondergebracht in nieuwe jaarplanactiviteiten 2018. Onderdeel van dit ondernemingsplan zijn ook integrale programma's waar we de komende jaren mee aan de slag gaan. De uitwerking hiervoor staat gepland in 2019.

## 2.4. Onze kernwaarden



### 3. Strategische kaart

<b>Missie</b>	<p><b>Woonkwartier is een lokaal en maatschappelijk betrokken plattelandscorporatie, actief in West-Brabant. Wij zorgen ervoor dat mensen met een bescheiden inkomen in een kwalitatief goed, duurzaam en betaalbaar huis kunnen wonen. Fijn wonen gaat verder dan alleen de woning. Daarom zetten wij ons ook in voor de leefbaarheid, in wijken en kernen met bewoners en onze partners.</b></p>					
<b>Kernwaarden</b>	<b>Praktisch</b>		<b>Persoonlijk</b>		<b>Proactief</b>	
	We zijn resultaatgericht. We denken in mogelijkheden en praktische oplossingen. Wij zijn open en helder in waar we voor staan en houden ons aan onze afspraken.		We staan in verbinding met mensen, vanuit oprechte betrokkenheid bij onze klanten en de kernen waar ze wonen. Wij vinden contact van mens-tot-mens belangrijk. We luisteren goed naar wat mensen ons vertellen.		We staan midden in de samenleving, leveren actief een bijdrage aan goed wonen voor onze huurders en aan de leefbaarheid in de kernen waar zij wonen. Wij zijn voortdurend gericht op verbetering, door verandering en vernieuwing.	
<b>Onze vijf pijlers (ambities)</b>	<b>Onze klanten</b>					
	<b>Wij zijn er voor onze huurders en voor woningzoekenden die vanwege een bescheiden inkomen of een andere reden niet zelf aan een woning kunnen komen.</b>					
	We voeren passend toewijzen uit conform de Woningwet en we benutten een deel van ons vastgoed ook voor mensen die net buiten de sociale huurgrenzen vallen (zogenaamde middeninkomens).	We wijzen ook woningen toe aan bijzondere doelgroepen, maar altijd in samenwerking met anderen en op basis van vraag en aanbod.	Wij zorgen voor voldoende betaalbare woningen in relatie tot de kwaliteit van de woning.	We gebruiken een solide, betrouwbaar en transparant systeem om de vrijkomende woningen te verdelen. We hebben daarbij oog voor lokale situaties die maatwerk vereisen.	Onze klanten zijn tevreden over onze dienstverlening.	
	<b>Onze wijken en kernen</b>					
	<b>In de wijken en kernen waar wij woningen verhuren zetten wij ons, samen met anderen, actief in voor een leefbare woonomgeving.</b>					
	We weten hoe de leefbaarheid ervaren wordt door inwoners.	In de kernvisies beschrijven we per kern de huidige situatie, de ontwikkelingen en de aandachtspunten.	Samen met belanghebbenden zetten wij ons actief in voor een leefbare woonomgeving	We zijn zichtbaar aanwezig in de wijken en kernen.		
	<b>Ons vastgoed</b>					
	<b>Onze vastgoedstrategie is afgestemd op de ontwikkeling van de woningmarktregio in het algemeen en op de vraag van onze doelgroepen in het bijzonder. Door strategisch om te gaan met onze woningvoorraad zorgen we ervoor dat we onze klanten nu en in de toekomst een kwalitatief goed, duurzaam en betaalbaar huis bieden.</b>					
	We hebben een actuele wensportefeuille op lange termijn (complexniveau).	We hebben een actueel beeld van ons vastgoed en we zorgen voor verbetering van de kwaliteit en veiligheid.	We hebben de transformatieopgave altijd in beeld en zetten ons in voor de realisatie van deze opgave.	Wij verduurzamen ons vastgoed, wat zich vertaalt in minder CO <sub>2</sub> uitstoot.	Ons vastgoed zorgt voor financieel en/of maatschappelijk rendement.	
	<b>Onze financiën</b>					
	<b>Wij zorgen ervoor dat we financieel gezond blijven zodat we ook in de toekomst onze taken goed uit kunnen voeren.</b>					
	We voldoen aan financiële ratio's van Aw en WSW.	We werken effectief en efficiënt.		We hebben een duidelijke en transparante planning & control cyclus (begroting, rapportages, verantwoording).		
<b>Onze organisatie</b>						
<b>Wij zijn een flexibele, professionele en maatschappelijk betrokken organisatie. Wij kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen en denken in kansen en uitdagingen. De klanten staan bij ons centraal.</b>						
Bij ons werken de juiste mensen, met de juiste competenties, op de juiste plek, waarbij de klant centraal staat.	We weten wat we zelf het beste kunnen doen en wat anderen beter kunnen en we zoeken daarvoor actief naar samenwerking.	We hebben een klimaat voor innovatie en persoonlijke ontwikkeling.		We bieden goed werkgeverschap.		

<b>Acteren</b>	<b>Bewaken</b>	<b>Beheersen</b>
----------------	----------------	------------------

## 4. Samenvatting activiteiten 2018

### 4.1. Onze klanten

#### 4.1.1. Doelgroepen

##### ***Middeninkomens***

Om segregatie zoveel als mogelijk te voorkomen vindt Woonkwartier het belangrijk dat er gemengde wijken blijven bestaan. Daarom bieden we, naast de vrije sector woningen, binnen de mogelijkheden die de wet ons biedt ook huisvesting aan middeninkomens in het sociale huursegment. In 2018 zijn extra inspanningen verricht om de norm die wij onszelf hierbij stellen te kunnen halen. Als gevolg hiervan is vanaf het derde tertiaal een opwaartse lijn zichtbaar: van de 169 toewijzingen in dat tertiaal zijn 5,3% toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen de € 36.798 en € 41.056 en 3% aan huishoudens met een inkomen tussen de € 41.056 en € 46.759.

#### 4.1.2. Betaalbaarheid

##### ***Jaarlijkse huurprijsaanpassing***

Voor onze sociale huurwoningen werken we in stappen toe naar een streefhuur van 70% van de maximale huur. Dit betekende voor huurders van woningen met een huurprijs onder de 70% dat de huur met maximaal 2,4% werd verhoogd. Voor huurders van woningen met een huurprijs boven de 70% betekende dit dat de huur werd verlaagd (met maximaal 2,4%). Bovendien werd de huur van de sociale huurwoningen met een huurprijs boven de 90% van maximaal redelijk extra verlaagd zodat deze daalde tot onder de 90%.

#### 4.1.3. Beschikbaarheid

##### ***Klik voor Wonen***

De gemiddelde aanbiedingsfrequentie (aantal keer dat een woning aangeboden wordt voordat deze wordt geaccepteerd) is wederom gestegen. De reden hiervoor is o.a. een nieuwe spelregel waardoor woningzoekenden onbeperkt mogen reageren op vrijgekomen woningen. De woningzoekende maakt hier veel gebruik van. Dit leidt echter ook tot meer weigeringen. In het samenwerkingsverband Klik voor Wonen maakt een werkgroep een plan van aanpak om het aantal weigeringen te beperken. Maar we maken ons meer zorgen over de stijging van de zoektijd voor een woningzoekende naar 1,1 jaar. Dit is nog altijd behoorlijk snel. Maar we moeten wel scherp blijven op hoe de markt zich ontwikkelt. Zodat de druk op de woningmarkt beheersbaar blijft en woningzoekenden een reële slaagkans hebben.

#### 4.1.4. Klanttevredenheid

##### ***Digitaal klantportaal***

In 2018 zijn we gestart met ons digitale klantportaal mijnWoonkwartier. Hiermee kunnen klanten op elk moment van de dag in een eigen digitale omgeving zaken regelen. Zoals het indienen van een reparatieverzoek, het wijzigen van gegevens of het opzeggen van een huurcontract. Het is een extra klantkanaal. Mensen kunnen ook gewoon bellen of langskomen als ze dat prettiger vinden.

##### ***Klantwaardering***

We willen dat onze klanten tevreden zijn over onze dienstverlening. Daarom trokken we met ingang van 2018 onze normen met betrekking tot klantwaardering op. En startten we in 2018 met het optimaliseren van een

aantal klantprocessen. Dit werpt inmiddels zijn vruchten af. Weliswaar scoren we in 2018 nog onder de onszelf opgelegde norm, maar vanaf het derde tertiaal is er wel een lichte stijging zichtbaar. We verwachten dat deze stijging in 2019 doorzet. Daarnaast verbeterden we, door hier meer aandacht aan te besteden, onze telefonische bereikbaarheid.

### **Klachten**

Woonkwartier is aangesloten bij de Regionale Geschillencommissie. Afgelopen jaar zijn hier geen klachten gemeld.

## **4.2. Onze wijken & kernen**

### **4.2.1. Leefbare dorpskernen**

#### ***Team Wijken en Kernen***

Samen met anderen zet Woonkwartier zich in voor een leefbare woonomgeving. De collega's van het team Wijken en Kernen spelen hierbij een belangrijke rol. In 2018 is hard gewerkt om dit team te stabiliseren en te professionaliseren. Door een verschuiving van taken kwam er voor de medewerkers meer tijd vrij om extra aandacht te besteden aan samenwerking: zowel intern met andere afdelingen als extern met netwerkpartners. Hierdoor ontstond een meer systematische aanpak waarbij vanuit rust en overzicht naar maatwerkoplossingen gezocht kan worden. We vertrouwen erop dat we deze lijn in 2019 verder voort kunnen zetten.

### **4.2.2. Gericht op samenwerking**

#### ***Urgentiebeleid***

In samenwerking met de 3 gemeenten evalueerden we in 2018 het urgentiebeleid. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen in het beleid, maar ook tot een betere samenwerking op dit vlak. Zo is er meer begrip voor het hebben van een onafhankelijke urgentiecommissie die schrijnende situaties zorgvuldig toetst aan de urgentiecriteria. Begin 2019 legden we het aangepaste beleid uit aan lokale professionals die hier in de praktijk mee te maken hebben.

### **4.2.3. Altijd in de buurt**

#### ***Huizen van de Wijk***

Het motto van Woonkwartier is *Altijd in de buurt*. Een manier om hier invulling aan te geven is door onze samenwerking met de gemeente Moerdijk en zorgleverancier Surplus binnen de Huizen van de Wijk in de gemeente Moerdijk. Uit de evaluatie Huizen van de Wijk komt naar voren dat de netwerksamenwerking belangrijker is dan onze fysieke aanwezigheid. Dit kan van invloed zijn op ons strategische doel om zichtbaar en dicht in de buurt van onze klanten te zijn. We moeten dus gaan nadenken over alternatieve vormen.

## **4.3. Ons vastgoed**

### **4.3.1. Kwaliteit**

#### ***Dagelijks onderhoud en geriefverbeteringen***

Voor zowel het dagelijks onderhoud als voor geriefverbeteringen moest in de loop van het jaar extra budget worden aangevraagd om de begroting niet te overschrijden. Op basis van een plan van aanpak namen we een aantal maatregelen, waaronder het evalueren van beleid, het beter inrichten van systemen en het verbeteren

van de operationele afstemming tussen de collega's van wonen, wijken en kernen en vastgoed. In 2019 kunnen we aangegane verplichtingen ook registreren. Daarmee kunnen we, in vergelijking met 2018, naar verwachting tijdig bijsturen indien nodig. In 2019 maken we een verdere verdieping t.a.v. uitgaven aan het dagelijks onderhoud in relatie tot het planmatig onderhoud.

### **Planmatig onderhoud**

Dagelijks onderhoud hangt sterk samen met de mate waarin we planmatig onderhoud kunnen realiseren. Het planmatig onderhoud (buiten het projectmatig onderhoud) blijkt niet tijdig en onvoldoende te worden ingepland. Dit vraagt, mede gezien onze algehele gemiddelde onderhoudsnorm die tweemaal hoger ligt dan het gemiddelde van de Aedes Benchmark, om een betere beheersing. Zodat we ook overtuigend antwoord kunnen geven op de vraag of Woonkwartier als geheel een effectief en efficiënt (en financieel houdbaar) onderhouds- en duurzaamheidsbeleid voert. Dit probleem hangt wellicht ook samen met de gedeelde (onderhouds-) verantwoordelijkheid tussen de afdelingen Wonen, Wijken en Kernen en de afdeling Vastgoed.

### **Projectmatig onderhoud**

Het zorgvuldig organiseren van de aanpak in het projectmatig onderhoud, inclusief energetische verbeteringen, vraagt veel aandacht. Een grillige markt in prijzen, tekort aan aanbod van materiaal en personeel en wetgeving rondom Flora & Fauna zorgen voor vertraging in het proces en budgetoverschrijdingen. De afgelopen jaren besteedden we veel aandacht aan (keten)samenwerking, procesoptimalisatie, en het op orde brengen van onze (vastgoed)data door middel van conditiemetingen. De effecten hiervan zijn in 2018 goed zichtbaar. De onderhoudstrein is goed op stoom gekomen, wat zich ook uitte in de vele bouwsteigers en bouwdoeken in de wijk. Een punt van zorg is het beheersen van de uitgaven en de verdeling tussen lasten en investeringen.

Na eerdere goedgekeurde begrotingswijzigingen kwamen we voor 2018 uit op een tekort van € 1,2 miljoen, waarvan € 0,4 miljoen doordat meer huurders dan vooraf ingeschat gebruik maakten van de mogelijkheid tegen huurverhoging zonnepanelen aan te schaffen. Om dit voor de toekomst te voorkomen namen we maatregelen om zowel het proces als het budget beter te beheersen. De aanpassing in onze organisatiestructuur die in 2019 wordt doorgevoerd, maar ook het sterker positioneren van de projectadministrateur en projectcontroller, gaan meer grip en control op het projectmatig onderhoud bieden. Doordat het tempo van de productie wordt vertraagd, ontstaat hier ook tijd en ruimte voor.

## **4.3.2. Duurzaamheid**

### **Energie-index**

Ook voor onze duurzaamheidsambities had dit projectmatig onderhoud een positief effect: met een gemiddelde energie-klasse van 5,03 haalden we onze jaardoelstelling. Omdat nog een flink aantal projecten doorloopt, wordt in 2019 een verdere inhaalslag zichtbaar.

## **4.3.3. Sturen op meerwaarde**

### **Vastgoedontwikkeling**

In 2018 rondden we een aantal langlopende projecten af. Zo verkochten we de projecten Rodeborg in Klundert, Westhoek in Zevenbergen, Sint Bernaertsstraat in Oudenbosch en Vermunt in Oudenbosch. Ook werden de woningen van de projecten Sint Jansstraat in Standdaarbuiten, fase III Bosschenhoofd en Spiegelvloot in Dinteloord opgeleverd en verhuurd. De projecten Moye Keene in Klundert en Bosselaar-Zuid fase 3a in Zevenbergen zijn nog in uitvoering en lopen conform schema. Ook de samenwerkingsovereenkomst tussen de Provincie, de gemeente Halderberge, aannemersbedrijf Van Agtmaal en Woonkwartier voor het project

Religieus Erfgoed Centrum Oudenbosch is getekend. Vastgoedontwikkeling loopt, maar moet procesmatig nog wel de nodige aandacht krijgen, waaronder de borging van fasering en besluitvorming.

## 4.4. Onze financiën

### 4.4.1. Continuïteit

#### **ICR**

De hogere concentratie van onderhoudslasten op het gebied van dagelijks en projectmatig onderhoud had ook in 2018 zijn beslag op de operationele kasstroom, en daarmee ook op de ICR. Voor 2019 zijn in de begroting de nodige maatregelen genomen om dit te voorkomen, maar garanties kunnen nog niet gegeven worden. Het hangt niet alleen af van het projectmatig onderhoud. Ook moeten we meer grip zien te krijgen op het dagelijks onderhoud. De ICR is gericht op kasstromen per jaar. Deze kunnen niet toegerekend worden aan een boekjaar. Waakzaamheid is hierbij dan ook geboden. Binnen de begroting 2019 is rekening gehouden met maatregelen om de operationele kasstroom te verbeteren. Daarbij is ook de allocatie van onderhoud (last of verbetering) opnieuw tegen het licht gehouden. Dit heeft echter (nog) niet tot aanpassingen geleid. Gezien de robuuste financiële positie en het incidentele karakter kan Woonkwartier een stootje hebben. Maar alertheid is geboden aangezien hiermee ook het direct rendement onder druk komt te staan.

#### **Nieuw beoordelingskader Aw en WSW**

2018 stond ook in het teken van de ontwikkelingen rondom het nieuwe beoordelingskader Aw en WSW met onder andere de effecten van de beleidswaarde op de financiële ratio's (als onderdeel van de meerjarenbegroting). Hiernaast is de dPi op een andere wijze ingediend dan voorheen. De uitvraag wordt in het vervolg op basis van SBR (Standard Business Reporting) gedaan. Ook is de opdracht verstrekt aan een externe taxateur om tot een full-waardering van het vastgoed in de jaarrekening 2018 te komen. Hiervoor was een begrotingswijziging van € 100.000 noodzakelijk.

#### **Achtervang**

Met de gemeenten Moerdijk en Halderberge zijn, in het kader van de prestatieafspraken, nieuwe (meerjarige) afspraken gemaakt over de achtervang bij het WSW.

### 4.4.2. Efficiency

#### **Procesverbeteringen**

Het aantal leegstandsdagen ligt onder de norm en neemt steeds verder af. Ook het aantal woningen dat aansluitend verhuurd wordt, neemt langzaam toe.

In 2018 analyseerden we ons verhuur- en mutatieproces. Hiermee kregen we in beeld waar en hoe we het proces beter kunnen inrichten, zodat zowel de vertrekkende als de nieuwe klant hier profijt van heeft. We willen uiteindelijk gaan werken met verhuurmakelaars die alle stappen in het proces beheren en het vaste aanspreekpunt zijn voor betrokkenen. Dit doen we stapsgewijs. Zo brachten we in het derde tertiaal alle verhuur gerelateerde activiteiten van twee teams onder in één team. Begin 2019 wordt een plan van aanpak uitgewerkt met daarin de stappen hoe en wanneer we, mede bezien in relatie tot het outsourcen van onderdelen van het dagelijks onderhoud, kunnen komen tot de inzet van verhuurmakelaars.

Ook in het incassoproces maakten we in 2018 een verbeterstap. Hierdoor verbeterde de dienstverlening naar klanten en zijn we beter in control. Door het aanmaningsproces op onderdelen verder te automatiseren,

kunnen huurders aanmaningen voortaan via iDEAL betalen. Ook hadden we vaker contact met huurders voordat een achterstand wordt overgedragen aan de deurwaarder. Zodat we in een vroeg stadium met hen naar een geschikte oplossing konden zoeken. Mede hierdoor daalde het aantal huurders met een huurachterstand. En ook het aantal dossiers dat aan deurwaarders werd overdragen en de gemiddelde huurachterstand daalden fors. Bovendien nam zowel het aantal aangezegde ontruiming en het aantal daadwerkelijke ontruiming aanzienlijk af: van 15 in 2017 naar 10 in 2018.

### ***Vereenvoudiging nevenstructuur***

In 2018 onderzochten we in samenspraak met een adviseur de mogelijkheden om de nevenstructuur te vereenvoudigen. Dit heeft ertoe geleid dat Brabantse Waard Holding B.V. (als fusiedrager), Brabantse Waard Projecten B.V., Bernardus Holding B.V. en Bernardus Ontwikkelmaatschappij B.V. zijn gefuseerd. De naam is aangepast naar Bouwkwartier B.V. Na overdracht van de WKO-installaties van Brabantse Waard Beheer B.V. begin 2019 wordt deze B.V. geliquideerd.

### ***Bedrijfslasten***

De focus wat betreft efficiency richt zich met name op de primaire processen en vraagt, in een grillige arbeidsmarkt, om extra aandacht. In 2018 trokken we extra inleenkrachten aan om, ondanks uitval van personeel en personele mutaties, onze ambities (met name op het gebied van projectmatig onderhoud) waar te kunnen maken. Deze processen zijn zorgvuldig doorlopen en de kosten gaan hier voor de baten uit. Maar als gevolg hiervan zullen de benchmarkresultaten (tijdelijk) negatief worden beïnvloed.

### ***Fiscaliteiten***

Eventuele gevolgen van de nog uit te werken ATAD (Europese antibelastingontwikingsrichtlijn) regelgeving worden gemonitord. Zoals het wetvoorstel zich nu lijkt in te gaan vullen, kan Woonkwartier niets tegen deze regelgeving en de financiële gevolgen ervan beginnen. Hopelijk werpt de sectorlobby bij de behandeling van het wetsvoorstel alsnog zijn vruchten af en wordt de “schade” beperkt. Naast ATAD heeft ook de BTW belaste verhuur op parkeerplaatsen en garages door fiscale maatregelen financiële gevolgen en leidt dit tot een naheffing. Verder ging Woonkwartier in gesprek met de Belastingdienst over de WOZ-afwaardering zoals deze binnen de aangifte VPB 2016 is verwerkt. Deze is hierna, conform aangifte, definitief afgewikkeld.

## **4.5. Onze organisatie**

### **4.5.1. Flexibel**

#### ***Organisatiewijziging***

In december kondigden we onder de noemer “Woonkwartier 2.0” een organisatiewijziging aan. Vanaf maart 2019 worden de afdelingen bedrijfsvoering en vastgoed samengevoegd en wordt de staf (deels) ondergebracht binnen een nieuw te vormen afdeling strategie en beleid. Ook gaan we werken met meer teamleiders met hiërarchische verantwoordelijkheid. We denken dat met deze wijzigingen de organisatie daadkrachtiger en flexibeler wordt. Iets dat naar onze overtuiging nodig is, in deze dynamische tijd waarin we steeds meer als netwerkorganisatie moeten en willen werken.

#### ***Woningstichting Geertruidenberg (WSG)***

Na een proces van ruim 2 jaar werden in 2018 alle formaliteiten gepasseerd, handtekeningen gezet en werd de overdracht van 486 eenheden naar Woonkwartier per 1 januari 2019 een feit. Het beheer ging al begin december 2018 over. Vooral de laatste maanden stonden in het teken van deze transitie. Het was een intensief proces dat met de inzet van vele collega's succesvol werd afgerond. Een fors deel van het overgenomen bezit



betreft zorgeenheden, een voor ons relatieve nieuwe verhuurtak. In 2019 wordt een structuur uitgewerkt waarbinnen het beheer van dit bijzondere vastgoed binnen de organisatie verder vorm krijgt.

### ***Inkoopbeleid***

In 2018 actualiseerden wij ons inkoopbeleid. Deze omvat niet alleen onze inkoop, maar ook een aanzet tot ketensamenwerking. Bovendien heeft het ook betrekking op aanbestedingen, keten- en inlenersaansprakelijkheid. Voor onze inkoopvoorwaarden sluiten we aan bij de Aedesstandaard.

## **4.5.2. Professioneel**

### ***Innovatiebudget***

Als lerende organisatie vinden we het belangrijk ons te blijven ontwikkelen en innoveren. Hoewel het hiervoor beschikbare innovatiebudget in 2018 niet volledig werd benut, werden er mooie stappen gezet. Bijvoorbeeld met de optimalisatie van het verhuur- en mutatieproces, onze deelname aan de pilot driekamermodel en de optimalisatie van onze verantwoordingstool Barometer met betrekking tot de Kritische Prestatie Indicatoren. Ook werd in 2018 een corporate communicatiestrategie uitgewerkt. Op basis hiervan werden in 2018 een aantal corporate video's uitgewerkt om ons verhaal op een toegankelijke manier uit te dragen. Ook maakten we een start met het project Schrijfkracht waarmee we de schriftelijke communicatie vanuit Woonkwartier willen optimaliseren.

### ***Inspiratiecafés***

In 2018 organiseerden we vier inspiratiecafé 's waarbij we met netwerkpartners en collega's over nét wat andere zaken nadachten dan op een gemiddelde werkdag voorbij komen. Om met elkaar nieuwe inzichten te krijgen, van elkaar te leren, een onderwerp op de agenda te zetten of een stip op de horizon te plaatsen. Op deze manier halen we "buiten naar binnen" en brengen we "binnen en buiten" met elkaar in contact. In 2019 gaan we door met de inspiratiecafés.

## **4.5.3. Goede werkgever**

### ***Arbeidsmarkt***

In de huidige arbeidsmarkt maken werknemers makkelijker de keuze om van baan te wisselen, ook bij Woonkwartier. Zo was er de afgelopen jaren relatief veel verloop bij de afdeling Vastgoed. Dit had niet alleen invloed op de beheersing en procesgang van projecten. Het betekende ook dat er meer inleenkrachten nodig waren dan begroot, een onontkoombare maar in deze tijd ook dure oplossing. In 2019 streven we ernaar om inleenmedewerkers waar mogelijk te vervangen door vaste medewerkers. Hierbij willen we bewust ook jonge mensen een kans te geven binnen Woonkwartier aan de slag te gaan, wat de dynamiek binnen onze organisatie als geheel zal vergroten. Het boeien en binden van medewerkers, om ongewenst verloop van medewerkers in deze krappe arbeidsmarkt te beperken, blijft de komende jaren een belangrijk aandachtspunt. De overschrijding van het opleidingsbudget ervaren wij in deze context dan ook als iets positiefs.

### ***Ziekteverzuim***

Ondanks de opgaven en de daarmee gemoeide drukte is de motivatie hoog en is het ziekteverzuim drastisch teruggebracht. Het ziekteverzuim daalde in 2018 tot 3,8%. Hiermee voldoet dit voor het eerst sinds de fusie weer aan de norm die we ons hierbij stellen.

### ***Medewerkerstevredenheid***

Onze medewerkers maken het verschil. Daarom staan wij voor goed werkgeverschap en vinden wij het



belangrijk dat onze medewerkers tevreden zijn. Eens per twee jaar meten we deze medewerkerstevredenheid. Uit de meting die in het najaar van 2018 plaatsvond, blijkt dat deze ten opzichte van de vorige meting in 2016 is gestegen van een 6,9 naar een 7,1. Medewerkers ervaren Woonkwartier als een prettige organisatie met een fijne werksfeer. Wel kan de onderlinge samenwerking tussen afdelingen nog verbeterd worden. Hier wordt de komende tijd dan ook, samen met medewerkers, aan gewerkt.

### ***Risicomanagement***

De opgaven binnen de pijler organisatie zijn groot. Er is met name veel aandacht besteed aan risicomanagement: met NARIS is een traject tot strategisch risicomanagement doorlopen om het algehele risicobewustzijn te vergroten en risico's te koppelen aan de strategische kaart. Dit resulteerde in een aanpassing van het risicomanagement in de tertiaalrapportage en deze jaarrekening, waarbij nu per pijler in een vast format wordt gerapporteerd en risico's worden geclassificeerd op basis van risico en beïnvloedbaarheid. Risicobereidheid moet nog nader worden ingebed.

## 5. Onze klanten

*Wij zijn er voor onze huurders en voor woningzoekenden die vanwege een bescheiden inkomen of een andere reden niet zelf aan een woning kunnen komen.*



### 5.1. Waar staan we voor

Zoals beschreven in onze strategische koers, hebben wij met betrekking tot “onze klanten” de volgende lange termijn ambities:

#### Doelgroepen

- Het grootste deel van onze woningen houden wij betaalbaar voor huurders met een inkomen tot de huurtoeslaggrens.
- Huurders met een inkomen tot de huurtoeslaggrens en de EU-grens, die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, kunnen terecht bij Woonkwartier.
- We bedienen ook de middeninkomens, binnen de beperkte mogelijkheden die we hebben. We vinden het namelijk belangrijk dat mensen uit verschillende inkomensgroepen met elkaar in de (dorps)kernen kunnen samenleven. Bovendien heeft een deel van de middeninkomens geen alternatieve huisvestingsmogelijkheden.
- We spelen een rol bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals statushouders en mensen met een zorgbehoefte. Deze huisvesting, waarbij extra ondersteuning nodig is bij het zelfstandig wonen of inburgeren, is een gedeelde verantwoordelijkheid van Woonkwartier, de gemeente en andere betrokken partijen.

#### Betaalbaarheid

- We willen, nu en in de toekomst, betaalbare huurwoningen bieden aan onze klanten. Bij betaalbaarheid kijken we niet alleen naar het huurbedrag, maar naar de totale woonlasten.
- Zorgen dat wonen betaalbaar blijft, is een gedeelde verantwoordelijkheid van Woonkwartier, de overheid en de klant.

#### Beschikbaarheid

- Wij vinden dat al onze doelgroepen voldoende slaagkans moeten hebben op een geschikte woning.
- Wij zorgen dat onze woningen op een rechtvaardige, effectieve en transparante manier worden verdeeld. Ons woningaanbod en de wijze waarop we onze woningen verdelen, sluiten aan bij de behoeften en mogelijkheden van woningzoekenden.

#### Klanttevredenheid

- We willen dat onze klanten tevreden zijn en werken continu aan de verbetering van onze dienstverlening.
- Wij zijn goed bereikbaar voor onze klanten en laten de klant de keuze hoe ze met ons in contact willen komen: digitaal, telefonisch of persoonlijk.
- We nemen onze klanten serieus en gaan in eerste instantie uit van hun eigen kracht en verantwoordelijkheid. We staan klaar voor mensen die hierbij een steuntje in de rug nodig hebben.
- Klanten hebben bij ons recht van spreken. Wij denken niet voor de klant maar vragen hen actief naar hun mening en wensen. Dit nemen we mee in de keuzes die we maken.

- Wij willen dat huurders een huurwoning ervaren als hun eigen woning. Wij bieden hen de ruimte om er hun eigen thuis van te maken.
- Woonkwartier richt zich op huurders met een lager inkomen (tot de huurtoeslaggrens dan wel tot de EU-grens voor passend toewijzen). Binnen de wettelijke mogelijkheden worden ook middeninkomens bediend.

## 5.2. Kritische Prestatie Indicatoren 2018

De KPI's geven weer welke concrete prestaties we in 2018 nastreefden. In onderstaande tabel is tevens weergegeven welke resultaten we in 2018 daadwerkelijk hebben behaald.

	2017	Norm	2018	Score
<b>Doelgroepen</b>				
<b>We voeren passend toewijzen uit conform de Woningwet en we benutten een deel van ons vastgoed ook voor mensen die net buiten de sociale huurgrenzen vallen (zogenaamde middeninkomens).</b>				
% passend toegewezen doelgroepen (inkomen < > aftoppingsgrens)	97,4%	≥ 95,0%	97,9%	
% passend toegewezen sociale huur EU-norm (≤ €36.798)	95,3%	≥ 80,0%	96,0%	
% passend toegewezen sociale huur EU-norm (> €36.798 en ≤ €41.056)	2,8%	> 5% ≤ 10,0%	2,5%	
% passend toegewezen sociale huur EU-norm (> €41.056 en ≤ €46.759)	1,9%	> 5% ≤ 10,0%	1,2%	
<b>We wijzen ook woningen toe aan bijzondere doelgroepen, maar altijd in samenwerking met anderen en op basis van vraag en aanbod.</b>				
% toewijzing buiten Klik voor Wonen (incl. statushouders)	12 %	Max 15%	8%	
Taakstelling statushouders (personen gemeente Halderberge, op jaarbasis)	52	42	13	
Taakstelling statushouders (personen gemeente Moerdijk, op jaarbasis)	71	52	39	
Taakstelling statushouders (woningen gemeente Steenbergen, op jaarbasis)	4	3	4	
<b>Betaalbaarheid</b>				
<b>Wij zorgen voor voldoende betaalbare woningen in relatie tot de kwaliteit van de woning.</b>				
% ≤ 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens DAEB	89,6%	≥ 85%	89,8%	
% netto huur vs maximaal redelijke huur (nu) DAEB	64,3%	70%	64,4%	
% netto huur vs maximaal redelijke huur (nu) niet-DAEB	81,9%	≥ 80%	83,4%	
<b>Beschikbaarheid</b>				
<b>We gebruiken een solide, betrouwbaar en transparant systeem om de vrijkomende woningen te verdelen. We hebben daarbij oog voor lokale situaties die maatwerk vereisen.</b>				
Mutatiegraad (6,27% op jaarbasis)	7,12%	6,27%	6,89%	
Aanbiedingsfrequentie	6,5	3	7,5	
Gemiddelde zoektijd (in jaren)	0,7	0,9	1,1	
<b>Klanttevredenheid</b>				
<b>Onze klanten waarderen onze dienstverlening als goed.</b>				
Overall score Aedes Benchmark	7,5	7,5	7,4	
Overall score reparatie	7,6	7,8	7,4	
Overall score woning verlaten	7,3	7,5	7,3	
Overall score woning betrekken	7,4	7,5	7,4	
Overall score planmatig	6,9	7,5	7,1	
Overall score projectmatig	PM	7,5	7,8	
Telefonische bereikbaarheid	8,5	8,0	7,5	

## 5.2.1. Analyse kritische prestatie indicatoren

Onderwerp	Analyse	Risicobeheersing
<b>Doelgroepen</b> Toewijzing middeninkomens	In 2018 wezen wij in totaal 581 (DAEB en niet-DAEB) woningen toe, waaronder 24 nieuwbouwwoningen. Binnen onze mogelijkheden willen we ook de middeninkomens bedienen. Vanaf medio 2018 mogen middeninkomens daarom ook reageren op vrijkomende woningen met een huurprijs vanaf de tweede aftoppingsgrens. Hiermee werd het aantal woningen dat terecht kwam bij middeninkomens t.o.v. de eerdere periode verdubbeld. In 2018 werd uiteindelijk 3,7% van de 568 DAEB-woningen toegewezen aan middeninkomens.	In 2019 handhaven we de ingezette lijn en monitoren we of de stijging van het percentage woningen dat aan middeninkomens wordt toegewezen zich voortzet, of dat aanvullende maatregelen nodig zijn.
<b>Doelgroepen</b> Bijzondere doelgroepen	In 2018 plaatsten we minder statushouders dan de taakstelling van de gemeenten. Dit kwam omdat het aantal personen met een verblijfstatus landelijk gezien beperkt was en deze in eerste instantie toegewezen werden aan gemeenten met een achterstand bij de toewijzing. Omdat de gemeenten Halderberge en Moerdijk tot begin 2018 op schema liepen, kregen ze tijdelijk minder aanvragen toegewezen vanuit het COA. Pas in de laatste maanden van 2018 kwam het aantal toewijzingen weer op gang. Woonkwartier heeft voor deze personen woningen beschikbaar gesteld/gereserveerd. Echter deze verhuringen tellen nog niet mee in het verslagjaar 2018.	De inhaalslag vergt extra inspanning. We verwachten de achterstand in goed overleg met de gemeenten begin 2019 in te lopen.
<b>Betaalbaarheid</b> % van maximaal redelijk	Het actuele cijfer is het resultaat van het huurbeleid. Behalve bij mutatie en de jaarlijkse huuraanpassing is hier verder niet op te sturen.	Proces loopt; geen beheersmaatregelen noodzakelijk.
<b>Beschikbaarheid</b> Aanbiedingsfrequentie	De gemiddelde aanbiedingsfrequentie (het aantal keer dat een woning wordt aangeboden voordat deze wordt geaccepteerd) ligt beduidend hoger dan de norm. Een belangrijke oorzaak hiervan is dat woningzoekenden via Klik voor Wonen onbeperkt mogen reageren. Dit leidt tot meer weigeringen. Bovendien bevat dit cijfer ook de 'weigeringen' bij groepsaanbiedingen waarbij circa 10 woningzoekenden tegelijk een 'aanbod' krijgen. Begin van het derde tertiaal zijn onze definities afgestemd op die van Klik voor wonen. Hierdoor ontstaat een realistischer beeld.	Binnen het samenwerkingsverband Klik voor Wonen wordt tevens in 2019 een plan van aanpak uitgewerkt om het aantal weigeringen te verlagen.
<b>Klanttevredenheid</b>	Klanttevredenheid staat hoog op de agenda. Daarom verhoogden we met ingang van 2018 de normen van alle gemeten aspecten. In 2018 zijn de klantprocessen geëvalueerd. De verbetermaatregelen die hieruit volgen, worden grotendeels pas volgend jaar doorgevoerd. We verwachten dat dit een positief effect zal hebben op onze scores in de komende jaren. Uit de positieve score op projectmatig blijkt dat	In 2019 implementeren we het merendeel van de voorgestelde maatregelen uit de procesoptimalisatie van het verhuur- en mutatieproces. Daarnaast wordt het proces t.a.v. overname van voorzieningen anders ingericht  Binnen het samenwerkingsverband van Klik voor Wonen wordt in 2019 gewerkt aan het

Onderwerp	Analyse	Risicobeheersing
	onze aanpak in samenwerking met de betrokken aannemers, waarbij klanttevredenheid een van de speerpunten is, haar vruchten afwerpt.	verhogen van de kwaliteit van woningadvertenties (beeld en tekst) en het eenduidiger maken van (corporatie specifieke) spelregels.
<b>Telefonische bereikbaarheid</b>	<p>Alle telefoontjes komen binnen bij ons Klantadviescentrum. Uit metingen bleek dat met name de andere afdelingen onvoldoende bereikbaar waren, waardoor gesprekken niet konden worden doorverbonden. Hier is volop aandacht aan besteed binnen de organisatie. Daarnaast volgde het Klantadviescentrum in het najaar een telefonietraining.</p> <p>Uit een meting in het najaar bleek dat deze maatregelen een lichte verbetering teweeg brachten.</p>	Begin 2019 staat een nieuwe organisatie brede meting gepland. Vanaf januari 2019 worden klanttevredenheidsmetingen uitgebreid met enquêtes over de telefonische dienstverlening. Dit geeft meer inzicht en maakt sturing beter mogelijk.

### 5.3. Jaarplan 2018

In het jaarplan staat beschreven welke activiteiten we in 2018 wilden uitvoeren om onze ambities te bereiken.

Activiteit	Korte omschrijving en toelichting op proces	Status
Participatiebeleid en participatie met klanten of stakeholders door klantpanels of stakeholderbijeenkomsten	Vorming nieuw integraal beleid omtrent participatie en het betrekken van klanten en stakeholders via panels en/of bijeenkomsten.  <i>Doorgeschoven vanuit 2017. In plaats van het eerdere streven om het beleid van de 3 rechtsvoorgangers te harmoniseren is besloten nieuw beleid te ontwikkelen. Dit wordt in 2019 in samenhang met de programma's uit het ondernemingsplan opgepakt.</i>	Loopt
Housing First (pilot)	Tweejarige pilot binnen samenwerkingsverband Regionaal Kompas waarmee langdurig daklozen de kans krijgen om terug te keren in de maatschappij.  <i>Conform afspraak verhuurden we in 2018 binnen dit project 2 woningen (1 in Dinteloord en 1 in Oudenbosch). De pilot is regionaal geëvalueerd en loopt door. Woonkwartier houdt maximaal 2 woningen in dit project.</i>	Afgerond
WMO harmonisering	Beleid over WMO harmoniseren en met gemeenten afstemmen.  <i>In 2018 is de inventarisatie afgerond. Naar verwachting ronden we dit beleid in het tweede kwartaal van 2019 af. Hierover vindt afstemming met de gemeenten plaats.</i>	Loopt
Harmoniseren servicekosten	Harmoniseren van de uitgangspunten van de 3 rechtsvoorgangers met betrekking tot servicekosten.  <i>In 2017 vond een evaluatie plaats over de afrekening van servicekosten. En in 2018 vond, in afstemming met de huurdersorganisatie, een eerste harmonisatieslag plaats.</i>	Afgerond
ICT fase 2 - ICT Klantportaal	Vorbereiding en inrichting van het klantportaal, dat in 2018 live gaat.  <i>Klantportaal is uitgerold over het gehele Woonkwartier bezit.</i>	Afgerond
Klanttevredenheid meten	Opstellen discussienotitie over de wijze waarop Woonkwartier haar klanttevredenheid wil (blijven) meten in de toekomst.  <i>Klanttevredenheid is voor Woonkwartier klantwaarde. Dit wordt nader geduid in een speciaal programma, als onderdeel van het ondernemingsplan.</i>	Anders belegd

## 6. Onze wijken en kernen

*In de wijken en kernen waar wij woningen verhuren zetten wij ons, samen met anderen, actief in voor een leefbare woonomgeving.*



### 6.1. Waar staan we voor

Zoals beschreven in onze strategische koers, hebben wij met betrekking tot “Onze wijken en kernen” de volgende lange termijn ambities:

#### Leefbare (dorps)kernen

- Wij zetten ons in voor het behouden of versterken van de leefbaarheid in ons werkgebied. Wij werken samen met anderen, vanuit onze eigen verantwoordelijkheid, aan het realiseren van verbeteringen in een wijk of (dorps)kern.
- Wij denken mee over lokale en regionale vraagstukken en werken mee aan oplossingen.
- Onze taak gaat verder dan huisvesting alleen. Fijn wonen gaat immers verder dan alleen de woning. Ook de onderlinge verbondenheid met de burens, het gevoel van veiligheid en de uitstraling van de woonomgeving hebben hier invloed op.
- Op het gebied van leefbaarheid en gebiedsaanpak hebben de gemeenten de regie, zij zijn in de “lead”.
- Wij investeren vooral in zaken waar wij invloed op hebben en een verschil kunnen maken voor onze klanten: de woningen en de woonomgeving.

#### Gericht op samenwerking

- We werken nauw samen met de gemeenten en de huurdersverenigingen.
- Door ons dagelijks contact met huurders vervullen wij een belangrijke rol bij de signalering van problemen.
- Op lokaal niveau werken wij actief samen met klanten, bewoners en maatschappelijke partners aan vraagstukken die er in ons werkgebied spelen.
- Op regionaal en landelijk niveau werken we, onder meer met andere corporaties, aan de continue verbetering van onze volkshuisvestelijke prestaties. We houden rekening met specifieke ontwikkelingen binnen onze plattelandsregio.

#### Altijd in de buurt

- Wij zijn zichtbaar aanwezig in de wijken en (dorps)kernen waar wij woningen verhuren. Wij zijn makkelijk benaderbaar en staan altijd open voor vragen van klanten, omwonenden en anderen.
- Onze medewerkers weten wat er speelt in onze wijken en kernen.
- Wij hebben niet alleen oog voor de belangen van onze huurders maar ook voor die van andere belanghebbenden in de wijk.



## 6.2. Kritische Prestatie Indicatoren 2018

De KPI's geven weer welke concrete prestaties we in 2018 nastreefden. In onderstaande tabel is tevens weergegeven welke resultaten we in 2018 daadwerkelijk hebben behaald.

	2017	Norm	2018	Score
<b>Leefbare (dorps)kernen</b>				
<b>We weten hoe de leefbaarheid ervaren wordt door inwoners.</b>				
Leefbaarheidsmonitor <sup>1</sup>	NB	7,0	7,6	
Kwaliteitsscore van de buurt (middels enquêtes)	7,3	7,0	7,2	
<b>In de kernvisies beschrijven we per kern de huidige situatie, de ontwikkelingen en de aandachtspunten.</b>				
Kernvisies beschikbaar en actueel (inclusief wensportefeuille)	√	√	√	
<b>Gericht op samenwerking</b>				
<b>Samen met belanghebbenden zetten wij ons actief in voor een leefbare woonomgeving.</b>				
Prestatieafspraken gemeenten beschikbaar en actueel	√	√	√	
Aantal overleggen huurdersplatform	10	8	8	
Uitputting leefbaarheidsbudget (cumulatief per vhe, op jaarbasis)	€ 103,10	€ 127,01	€ 100,68	
<b>Altijd in de buurt</b>				
<b>We zijn zichtbaar aanwezig in de wijken en kernen.</b>				
Aantal servicekantoren / huizen in de wijk	3 / 11	3 / 15	3 / 11	
Aanwezigheid in kernen (waaronder dorp- en stadstafels) (min. 1 x per kern per jaar) <sup>2</sup>	√	√	√	

### 6.2.1. Analyse kritische prestatie indicatoren

Onderwerp	Analyse	Risicobeheersing
<b>Altijd in de buurt</b> Aantal servicekantoren / huizen in de wijk	Onze eerdere doelstelling om in alle kernen een contactpunt te hebben is in 2018 aangepast. Hierbij is gekeken naar de grootte van ons bezit (en dus de behoefte aan een regulier contactpunt). In de kernen Hoogerheide, Steenberghe, Hoeven, Bosschenhoofd, Oud Gastel en Stampersgat wordt daarom vooralsnog geen vast contactpunt gerealiseerd. De norm wordt hier in 2019 op aangepast. Uiteraard zijn onze medewerkers van het team Wijken en Kernen wel regelmatig in deze kernen aanwezig.	Uit de evaluatie Huizen van de Wijk (gemeente Moerdijk) komt naar voren dat de netwerksamenwerking belangrijker is dan onze fysieke aanwezigheid. Vooralsnog zijn er geen signalen dat huurders op dit moment contactpunten/locaties missen. E.e.a. wordt nader onderzocht binnen een speciaal programma als onderdeel van het ondernemingsplan.

<sup>1</sup> Cijfer geeft gemiddelde over de kernen weer naar het oordeel over 2016 (landelijk onderzoek dat 1 keer in de 2 jaar wordt uitgevoerd). Uitvoering in 2018, publicatie van de cijfers in 2019.

<sup>2</sup> Niet in aantallen definieerbaar. Wel zijn voor alle kernen in de gemeente Moerdijk gebiedsplannen gerealiseerd en waren we bij de totstandkoming van al deze gebiedsplannen vertegenwoordigd. Aanwezigheid in kernen gaat verder dan dorps- en stadstafels.

### 6.3. Jaarplan 2018

In het jaarplan staat beschreven welke activiteiten we in 2018 wilden uitvoeren om onze ambities te bereiken

Activiteit	Korte omschrijving en toelichting op proces	Status
Onderzoek naar woningmarkt en/of doelgroepen	Participatie aan regionaal woononderzoek en mogelijk aanvullende onderzoeken. <i>Is in 2018 voorbereid. De uitvoering van het onderzoek vindt plaats in 2019.</i>	Loopt
Prestatieafspraken	Afronden gezamenlijke prestatieafspraken met gemeenten Halderberge en Moerdijk. Bewaken, opvolgen en uitbrengen jaarlijks bod aan de gemeenten.  <i>Voor de gemeente Steenbergen lopen al regionale prestatieafspraken voor de periode 2017- 2020. In maart 2018 zijn de gezamenlijke prestatieafspraken met de gemeenten Halderberge en Moerdijk ondertekend. Ons bod voor 2019 verstuurd wij voor de wettelijke deadline van 1 juli aan de gemeenten en de huurdersvereniging. Op verzoek van de gemeenten is het proces getemporeerd. Hierdoor zijn de jaarschijven 2019 niet voor de deadline van 15 december vastgesteld. De verwachting is dat deze in alle 3 de gemeenten in het eerste kwartaal 2019 ondertekend worden.</i>	Loopt
Kernvisies en portefeuillestrategie, inclusief assetmanagement en rendement sturing	Uitwerking portefeuillestrategie tot wensportefeuille op kernniveau op basis van kernvisies en regionaal woningmarktonderzoek.  <i>De kernvisies (nul-versies) zijn in 2017 vastgesteld. In 2018 is gestart met de doorontwikkeling hiervan. Deze wordt in 2019 afgerond. Als basis voor de begroting 2019 is de portefeuillestrategie per kern uitgewerkt. Als basis voor de begroting 2019 is de portefeuillestrategie per kern uitgewerkt. In het derde tertiaal is gestart met een herbeoordeling in relatie tot de keuzes die gemaakt zijn voor de begroting. Vanuit assetmanagement is de complexstrategie getoetst voor de begroting 2019. Voor de begroting 2020 maken we de omslag in het proces en bepalen we de complex strategieën als vertrekpunt voor de scenario's van het projectmatig onderhoud. Bij de inrichting hanteren we de lijn zoals nu is uitgezet in het investeringsstatuut (balans tussen maatschappelijke en financieel rendement).</i>	Loopt
Verkoopbeleid	Op basis van onze wensportefeuille vanaf 2018 de verkoopopgave, begroot op circa 30 woningen per jaar, uitwerken naar beleid.  <i>Als onderbouwing voor de begroting 2019 is vanuit de wensportefeuille en op tactisch niveau bepaald welke woningen voor verkoop in aanmerking komen. In relatie tot de verhoogde verkoopopgave in de begroting 2019 en de beoordeling van terugkoopwoningen is eind 2018 besloten dit opnieuw te beoordelen. Deze herbeoordeling vindt begin 2019 plaats.</i>	Loopt
Evaluatie Huis van de Wijk	Evaluatie van het functioneren en de toegevoegde waarde van de huizen in de wijk in de gemeente Moerdijk.  <i>De totaalevaluatie door de gemeente Moerdijk werd in het najaar afgerond. De uitkomsten en verbeterpunten worden in 2019 gecommuniceerd en geïmplementeerd. Het accent komt meer te liggen op netwerksamenwerking.</i>	Loopt
Leefbaarheid	Continuering Buurtbemiddeling en uitvoeren specifieke leefbaarheidsprojecten.  <i>Begin 2018 is, in samenwerking met de gemeente, WijZijn Traverse Groep, Stadlander en Woonkwartier, Buurtbemiddeling geïmplementeerd in de gemeente Steenbergen. In de gemeenten Halderberge en Moerdijk vond een evaluatie plaats van Buurtbemiddeling. De uitkomsten hiervan volgen in 2019. In 2018 voerden we het leefbaarheidsproject Zwingelspaan in Zevenbergen uit.</i>	Doorlopend
Maatschappelijk presteren	Vormgeven wijze van toetsing van ons maatschappelijk presteren.  <i>We nemen deel aan de pilot 'Beleidswaarde en Driekamermodel'. De resultaten hiervan worden in het eerste tertiaal van 2019 verwacht. Onze cijfers van 2017 zijn hierin vertaald naar het Driekamermodel.</i>	Loopt

## 7. Ons vastgoed

*Onze vastgoedstrategie is afgestemd op de ontwikkeling van de woningmarktregio in het algemeen en op de vraag van onze doelgroepen in het bijzonder. Door strategisch om te gaan met onze woningvoorraad zorgen we ervoor dat we onze klanten nu en in de toekomst een kwalitatief goed, duurzaam en betaalbaar huis bieden.*



### 7.1. Waar staan we voor?

Zoals beschreven in onze strategische koers, hebben wij met betrekking tot “Ons vastgoed” de volgende lange termijn ambities:

#### Kwaliteit

- Onze focus ligt op de transformatie van de bestaande woningvoorraad.
- Onze woningen voldoen aan onze eisen op het gebied van kwaliteit, veiligheid en duurzaamheid. We leveren een goede kwaliteit, gerelateerd aan de betaalbaarheid van de woningen.
- Wij pakken kwaliteitsverbetering projectmatig aan, maar houden ook rekening met individuele wensen van klanten en leveren waar mogelijk maatwerk.
- Wij denken mee in kansen en oplossingen en staan open voor initiatieven van derden, zoals nieuwe woonvormen en -producten, die een bijdrage kunnen leveren aan het bereiken van onze doelstellingen.

#### Duurzaamheid

- Wij verduurzamen onze woningen allereerst voor de huurders. Hiermee houden we de woonlasten betaalbaar en verbeteren we het wooncomfort.
- Door te investeren in duurzaamheid leveren we ook een bijdrage aan een beter milieu, iets dat we als maatschappelijk ondernemer belangrijk vinden.
- Door woningen te verduurzamen verhogen wij de waarde van ons vastgoed. Hiermee hebben we meer vermogen om ook in de toekomst de juiste dingen te blijven doen.

#### Sturen op meerwaarde

- Onze woningvoorraad is een belangrijk middel om onze maatschappelijke taak goed uit te kunnen voeren. Onze vastgoedstrategie is erop gericht dat wij onze ambities op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en leefbaarheid nu en in de toekomst kunnen waarmaken.
- Wij maken steeds een zorgvuldige afweging tussen het maatschappelijk belang, de ontwikkeling van de waarde van het vastgoed en de financiële continuïteit van Woonkwartier.
- Onze vastgoedstrategie is anticiperend, afgestemd op de ontwikkeling van onze woningmarktregio op de langere termijn.

## 7.2. Kritische Prestatie Indicatoren 2018

De KPI's geven weer welke concrete prestaties we in 2018 nastreefden. In onderstaande tabel is tevens weergegeven welke resultaten we in 2018 daadwerkelijk hebben behaald.

	2017	Norm	2018	Score
<b>Kwaliteit</b>				
<b>We hebben een actuele wensportefeuille op lange termijn (complexniveau).</b>				
Wensportefeuille	X	√	X	
<b>We hebben een actueel beeld van ons vastgoed en we zorgen voor verbetering van de kwaliteit en veiligheid.</b>				
Actuele conditiescore beschikbaar (complexniveau)	X	√	√	
<b>We hebben de transformatieopgave altijd in beeld en zetten ons in voor de realisatie van deze opgave.</b>				
Dagelijks onderhoud (x € 1.000, reparatie en mutatie)	€ 7.810	€ 8.300	€ 8.376	
Verbeteringen niet-planmatig onderhoud (x € 1.000, norm op jaarbasis)	€ 432	€ 650	€ 505	
Contractonderhoud (x € 1.000, norm op jaarbasis)	€ 1.399	€ 1.247	€ 1.486	
Planmatig onderhoud (lasten en investeringen) (x € 1.000, norm op jaarbasis)	€ 2.180	€ 3.921	€ 3.499	
Projectmatig onderhoud 2016 (lasten en investeringen voor 368 woningen) (x € 1.000, norm voor project)	€ 9.617	€ 14.944	€ 14.496	
Projectmatig onderhoud 2017 (lasten en investeringen, voor 579 woningen) (x € 1.000, norm voor project)	€ 547	€ 21.324	€ 16.502	
Projectmatig onderhoud 2018 (lasten en investeringen, voor 468 woningen) (x € 1.000, norm voor project)	n.v.t.	€ 18.661	€ 7.480	
PKVW (aantal woningen)	429	500	535	
<b>Duurzaamheid</b>				
<b>Wij verduurzamen ons vastgoed, wat zich vertaalt in minder CO2-uitstoot.</b>				
Gemiddelde energie-index (rapportcijfer)	4,81	5,00	5,03	
<b>Sturen op meerwaarde</b>				
<b>Ons vastgoed zorgt voor financieel en/of maatschappelijk rendement.</b>				
Actueel investeringsstatuut beschikbaar	X	√	√	
Direct rendement DAEB	2,2%	1,0%	-0,4%	
Direct rendement niet-DAEB	4,2%	3,5%	6,3%	

### 7.2.1. Analyse kritische prestatie indicatoren

Onderwerp	Analyse	Risicobeheersing
<b>Kwaliteit</b> Wensportefeuille	De wensportefeuille per kern vormt de basis voor de portefeuillesturing op strategisch niveau. Deze wordt uitgewerkt naar een wensportefeuille op complexniveau.	Proces loopt; geen beheersmaatregelen noodzakelijk.
<b>Kwaliteit</b> Reparatieonderhoud en mutatieonderhoud	De in de begroting gereserveerde bedragen bleken niet toereikend. Enerzijds omdat de gemiddelde kosten per mutatie hoger uitvielen dan begroot. Anderzijds omdat er in 2018 meer mutaties plaatsvonden dan ingeschat. Als gevolg hiervan vond in het derde tertiaal een begrotingswijziging plaats (ad € 3,5 mln).	Er zijn maatregelen getroffen om in de toekomst beter te kunnen sturen op de uitgaven. Zo vormt het inmiddels geïmplementeerde kwaliteitsbeleid een duidelijk normenkader voor medewerkers. Dit kwaliteitsbeleid wordt in 2019 geëvalueerd. Daarnaast zijn in het proces zaken aangepast om beter in control te komen.
<b>Kwaliteit</b>	In afwachting van het nieuwe geharmoniseerde beleid was in de begroting 2018 geen specifiek budget hiervoor gereserveerd. Na publicatie	Begin 2019 wordt een evaluatie uitgevoerd op het nieuwe beleid geriefverbeteringen.

Onderwerp	Analyse	Risicobeheersing
Verbeteringen niet planmatig onderhoud (geriefverbeteringen)	van het nieuwe geriefverbeteringenbeleid, inclusief de bijbehorende "menukaart" met alle mogelijkheden (waaronder de aanvraag voor zonnepanelen), stegen de aanvragen explosief. In het derde tertiaal werd, na evaluatie van het aantal aanvragen, een begrotingswijziging van € 650.000 vastgesteld.	
<b>Kwaliteit</b> Contractonderhoud	In 2018 werd het begrootte bedrag met € 240.000 overschreden. De belangrijkste oorzaken hiervan waren het hoger uitvallen van de indexatie van contracten, meerwerk en enkele toegevoegde contracten.	De uitkomsten van een nadere analyse van deze overschrijding zijn meegenomen in de begroting 2019.
<b>Kwaliteit</b> Planmatig onderhoud	Vanwege de focus op projectmatig onderhoud en vanwege vertraging op levertijden van bouwmaterialen loopt er een beperkte post door naar 2019.	Financiële overloop is opgenomen in begroting 2019.
<b>Kwaliteit</b> Projectmatig onderhoud 2016	Productie is op stoom. Productie jaarschijf 2016 is eind 2018 opgeleverd.	Beperkte financiële overloop is meegenomen in de begroting 2019.
<b>Kwaliteit</b> Projectmatig onderhoud 2017	Vanwege verschillende omstandigheden, zoals onvoldoende productiecapaciteit bij aannemers en eigen personele mutaties, werden 53 woningen in Moerdijk uit de jaarschijf 2017 niet afgerond.	Financiële overloop is opgenomen in begroting 2019.
<b>Kwaliteit</b> Projectmatig onderhoud 2018	Vanwege verschillende omstandigheden, waaronder onvoldoende productiecapaciteit bij aannemers, nieuwe Flora & Fauna wetgeving, aanwezigheid van asbest en eigen personele mutaties, zijn niet alle projecten in 2018 gestart. Deze afwijking betreft 113 woningen. Echter zijn er wel 168 woningen reeds in 2018 bouwkundig gereed (91 woningen in Moerdijk en 77 woningen in Halderberge).	Blijvende risico's zijn Flora & Fauna wetgeving, capaciteit van de bouwstromen van aannemers, beschikbaarheid onderaannemers, het weer, aanwezigheid van asbest en omgang met versnipperd bezit binnen projecten met een ingrijpende aanpak. Analyse en aanbevelingen hierover zijn meegenomen in de begroting 2019. Financiële overloop is opgenomen in begroting 2019.
<b>Kwaliteit</b> PKVW	In totaal zijn in 2018 535 woningen voorzien van PKVW, inclusief certificering (255 in gemeente Halderberge en 280 in gemeente Moerdijk). Dit is meer dan onze eigen norm (500 woningen) en de prestatieafspraken (450 woningen).	Proces afgerond; geen beheersmaatregelen noodzakelijk.
<b>Duurzaamheid</b> Gemiddelde energiescore	Energiemonitor totaal bezit laat een toename zien naar 5,03. Hiermee komen we uit op een gemiddeld label C. Van het bezit heeft nu 43% een label B of gunstiger.	Proces loopt; geen beheersmaatregelen noodzakelijk.
<b>Sturen op meerwaarde</b> Direct rendement DAEB en niet-DAEB	Tussentijds rapporteren op kasstroombasis is systeemtechnisch nog niet mogelijk. Direct rendement komt gezien grote onderhoudsverantwoording in 2018 onder druk te staan (conform ICR).	Mogelijkheden tot tussentijdse verantwoording op kasstroombasis worden onderzocht in overleg met leverancier. De opdracht voor de inrichting van de module is inmiddels verstrekt. Inrichting eind januari / begin februari.

### 7.3. Jaarplan 2018

In het jaarplan staat beschreven welke activiteiten we in 2018 wilden uitvoeren om onze ambities te bereiken.

Activiteit	Korte omschrijving en toelichting op proces	Status
Realiseren prestatieafspraken energetische woningverbeteringen	<p>Productie vanuit begroting 2016 en 2017 volledig gereed, programma begroting 2018 eind 2018 geheel in uitvoering.</p> <p><i>Niet alle projecten van 2016 en 2017 zijn in 2018 afgerond en niet alle projecten van 2018 zijn gestart. Dit heeft te maken met zowel externe omstandigheden (Flora &amp; Fauna wetgeving, capaciteit bij aannemers, besteltermijnen materialen) als interne omstandigheden (onverwachte aanwezigheid van asbest, versnipperd bezit, capaciteit bij Woonkwartier). Voor Halderberge zijn we bij 60 woningen uit de jaarschijf 2018 nog niet gestart en in Moerdijk bij 20 woningen. In Moerdijk zijn daarnaast ook 53 woningen uit de jaarschijf 2017 waar we inmiddels wel zijn gestart maar die nog niet zijn opgeleverd.</i></p>	Loopt
Duurzaamheidsbeleid	<p>Opstellen beleid duurzaamheid.</p> <p><i>In 2018 presenteerden wij onze duurzaamheidsvisie. Deze kwam met input van verschillende partners binnen het werkgebied tot stand en beschrijft vier belangrijke speerpunten voor strategie en beleid, namelijk:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1. Woningvoorraad CO2 = nul &amp; van aardgas los</i></li> <li><i>2. Milieubewuste en spaarzame huurders</i></li> <li><i>3. Milieubewust en spaarzaam Woonkwartier</i></li> <li><i>4. Circulair bouwen &amp; beheren</i></li> </ol> <p><i>Deze visie vormt de basis voor beleid en uitvoeringsprogramma's die in 2019 worden uitgewerkt.</i></p>	Loopt
Onderhoudsbeleid	<p>Opstellen integraal nieuw beleid over alle vormen van onderhoud.</p> <p><i>Het onderhoudsbeleid is eind 2018 vastgesteld. De implementatie staat gepland voor 2019.</i></p>	Afgerond
Verwerken energie-indices geriefverbeteringen en mutatie-aanpassingen	<p>Actualiseren energie labels na ketelvervanging, plaatsing zonnepanelen, als gevolg van mutaties en/of vanwege geriefverbeteringen.</p> <p><i>Dit is onderdeel van het in 2018 doorlopende project om de basisinformatie op orde te krijgen. Opdracht tot actualisatie van de circa 450 woningen is uitgezet en wordt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2019 afgerond.</i></p>	Loopt
WSG dossier	<p>Onderzoek puzzelmodel tot overname deel bezit circa 480 eenheden van WSG.</p> <p><i>In 2018 is overeenstemming bereikt omtrent de sanering van Woningstichting Geertruidenberg (WSG). Woonkwartier heeft per 3 december het beheer overgenomen van 486 woningen in de gemeenten Moerdijk en Halderberge en is per 1 januari 2019 ook eigenaar hiervan geworden door een deel van de leningen van WSG over te nemen.</i></p>	Afgerond
Basisinfo op orde - Woningcartotheek (basisinformatie) - MJOB	<p>Conditiemeting bestaand bezit.</p> <p><i>Het proces van conditiemetingen is afgerond. Conditiecores liggen ten grondslag aan de onderhoudsbegroting 2019.</i></p>	Loopt
Ontwikkeling afdeling Vastgoed	<p>Rol en positionering bedrijfsbureau binnen de afdeling en organisatie.</p> <p><i>Analyse van de gehele organisatie heeft geleid tot Woonkwartier 2.0, waarbij het bedrijfsbureau wordt omgedoopt tot vastgoedbeheer als onderdeel van de afdeling backoffice.</i></p>	Afgerond
Pilot nul-op-de meter (NOM)	<p>Pilot om 6 woningen te voorzien van duurzaamheidsmaatregelen om nul-op-de meter te realiseren.</p>	Afgerond

Activiteit	Korte omschrijving en toelichting op proces	Status
	<p><i>6 bestaande woningen aan de Ambachtsherenstraat in Klundert werden energieneutraal gemaakt. Deze zogenaamde Nul op de Meter woningen zijn zelfvoorzienend als het gaat om elektriciteit. Ook het gebruik van gas is in deze woningen niet meer van toepassing. De woningen werden in juli 2018 opgeleverd.</i></p>	

## 7.4. Vastgoedontwikkeling

Projectnaam	Aantal	Vastgoedtype	Projectvoortgang
Oude School St. Janstraat Standdaarbuiten	4 woningen	Nieuwbouw voor verhuur	Opgeleverd. Huurprijs gemaximaliseerd vanwege overschrijding bouwkosten. Er moet nog een strook openbaar gebied naast de woningen worden overgedragen aan de gemeente. Hierin worden enkele opleverpunten meegenomen.
Bosschenhoofd Fase 3	27 woningen	Nieuwbouw voor verhuur	Opgeleverd. In het najaar van 2018 namen de nieuwe huurders van de 15 woningen hun intrek. De sleuteloverdracht van de 12 appartementen vindt plaats in februari 2019.
Spiegelvlot Dinteloord	5 woningen	Nieuwbouw voor verhuur	De woningen zijn in oktober opgeleverd.
Bosselaar-Zuid deelgebied 2a Zevenbergen	16 woningen	Nieuwbouw voor verhuur	Binnen deelgebied 2a worden 80 woningen ontwikkeld, waaronder 16 huurwoningen voor Woonkwartier. De bouwwerkzaamheden van de huurwoningen startten in het derde kwartaal van 2018 en worden in 2019 opgeleverd.
Moye Keene Klundert	24 woningen	Nieuwbouw voor verhuur	Omgevingsvergunning is verleend en bouwwerkzaamheden zijn gestart. De woningen worden in 2019 opgeleverd.
Religieus Erfgoed Centrum Oudenbosch	46 woningen	Nieuwbouw voor verhuur	Betreft een gezamenlijk project van Gemeente Halderberge, aannemersbedrijf Van Agtmaal, Woonkwartier en Provincie Noord-Brabant om te komen tot een integrale ontwikkeling van het Religieus Erfgoed Centrum Oudenbosch. Samenwerkingsovereenkomst is ondertekend. Onomkeerbaarheid van het proces wordt begin 2019 verwacht.
De Rebus Stampersgat	9 woningen	Nieuwbouw voor verhuur	Omgevingsvergunning is verleend maar hiertegen is door meerdere personen bezwaar aangetekend. Zij zijn door rechter in het ongelijk gesteld. Eén bezwaarmaker heeft hiertegen hoger beroep aangetekend bij de Raad van State. De proceduretijd hiervan bedraagt minimaal 1 jaar.
Oost Vaardeke Oudenbosch	N.t.b.	Grondpositie	Plan blijkt in oorspronkelijke vorm niet haalbaar. Het is derhalve als grondpositie verantwoord en heeft verder geen prioriteit.
Bosschenhoofd Fase 4	N.t.b.	Grondpositie	Supermarkt heeft zich gemeld om zich hier te vestigen. Vervreemding van deze locatie bij een dergelijke niet-DAEB ontwikkeling blijft uitgangspunt. In 2019 onderzoeken we de haalbaarheid hiervan. Plannen worden ontwikkeld binnen de termijn van tijdelijke verhuur van de bestaande oude woningen.
Oostrand	N.t.b.	Grondpositie	Het plan om op deze locatie een zonnepanelenveld te realiseren werd in 2017 door de gezamenlijke grondeigenaren en de ontwikkelaar van het zonnepanelenveld afgewend. Er ligt inmiddels een verzoek bij de gemeente om de bestemming op het gehele gebied te wijzigen in woningbouw.
Locatie Rodeborg Klundert	4.979 m <sup>2</sup>	Grondpositie	Alle kavels zijn in 2018 verkocht en geleverd.



Projectnaam	Aantal	Vastgoedtype	Projectvoortgang
Locatie De Westhoek Zevenbergen	1.058 m <sup>2</sup>	Grondpositie	Eigen ontwikkeling op deze grond is niet gewenst. Deze positie is verkocht.
Locatie St. Bernaertstraat Oudenbosch	518 m <sup>2</sup>	Grond voor verkoop	Riant kavel aan de doorgaande (centrum)weg in Oudenbosch. Is inmiddels verkocht.
Locatie Groene Woud Oudenbosch	2.348 m <sup>2</sup>	Grond voor verkoop	Grondpositie is inmiddels geheel verkocht. Toekomstig openbaar gebied wordt door Woonkwartier aangelegd en overgedragen aan de gemeente.
Locatie Vermunt Oudenbosch	16.514 m <sup>2</sup>	Grond voor verkoop	Grondpositie met gedeeltelijke woningbouwbestemming. Overeenstemming met potentiële koper/ontwikkelaar op hoofdlijnen bereikt. Verkoop wordt in 2019 afgehandeld.
Plein 1940 Zevenbergschen Hoek	503 m <sup>2</sup>	Grondpositie	Op deze locatie stond oorspronkelijk nieuwbouw van een complex met 12 appartementen gepland. Stichtingskosten blijken echter te hoog. Gezocht wordt naar andere oplossing.
Seringenstraat Oudenbosch	2.248 m <sup>2</sup>	Grondpositie	Deze braakliggende locatie is in 1986 aangekocht. Het uitbreidingsplan van de supermarkten Dirk van den Broek en Lidl is in 2015 gestrand. De ontwikkeling wordt op de lange termijn geschoven.
Locatie Pastorie Bosschenhoofd	2.278 m <sup>2</sup>	Grondpositie	Positie pastorie waarvan tuin in 4 percelen is geknipt. Bestemmingsplan is onherroepelijk. Pastorie is verkocht, overige 3 percelen in verkoop en 1 onder optie.
Locatie Bosselaar-Zuid Zevenbergen	67.324 m <sup>2</sup>	Grondpositie	Betreft grondpositie binnen nevenstructuur met deelneming SWZ-Van Agtmaal v.o.f. in Bosselaar Zuid B.V.

## 8. Onze financiën

*Wij zorgen ervoor dat we financieel gezond blijven zodat we ook in de toekomst onze taken goed uit kunnen voeren.*



### 8.1. Waar staan we voor?

Zoals beschreven in onze strategische koers, hebben wij met betrekking tot “Onze financiën” de volgende lange termijn ambities:

#### **Continuïteit**

- Woonkwartier is een financieel gezonde organisatie en dat willen we zo houden. Een financieel gezonde organisatie kan meer investeren en is veerkrachtiger, ook op langere termijn. Wij borgen dan ook onze financiële continuïteit, in het belang van de maatschappelijke opgaven die er zijn.

#### **Efficiency**

- We zijn kostenbewust en zetten onze middelen zo optimaal mogelijk in. Wij werken efficiënt en resultaatgericht.

## 8.2. Kritische Prestatie Indicatoren 2018

De KPI's geven weer welke concrete prestaties we in 2018 nastreefden. In onderstaande tabel is tevens weergegeven welke resultaten we in 2018 daadwerkelijk hebben behaald.

	2017	Norm	2018	Score
<b>Continuïteit</b>				
<b>We voldoen aan financiële ratio's van Aw en WSW.</b>				
ICR	2,4	> 1,4	0.9	
Gewogen gemiddelde 5 jaar ICR	-	> 1,4	1,5	
Loan to value (beleidswaarde)	40%	< 70%	39%	
Solvabiliteit	55%	> 20%	58%	
Dekkingsratio WSW (LTV marktwaarde)	26%	< 70%	27%	
Borgingsplafond 2018 (x € 1 miljoen)	-	€ 265,8	€ 242,0	
<b>Efficiency</b>				
<b>We werken effectief en efficiënt.</b>				
Realisatie jaarbegroting	JV 2017	√	Zie 8.4.2	
Aantal verkochte verhuureenheden	14	30	27	
Verkoop vs. taxatie	102,2%	100%	101,5%	
Verkoop vs. WOZ	97,2%	95%	106,2%	
% huurachterstand zittende huurders (woningen)	0,78%	0,70%	0,86%	
% huurachterstand vertrokken huurders (woningen)	0,74%	0,80%	0,69%	
Aantal uitzettingen	15	12	10	
Huurderving	1,28%	1,15%	1,55%	
- Als gevolg van verhuurmutatieproces	0,90%	0,90%	0,72%	
- Als gevolg van verkoop, onderhoud, projecten en overige	0,38%	0,25%	0,82%	
Aansluitende verhuur	2,3%	7,0%	3,2%	
Investeringen ten dienste van de exploitatie (x € 1.000 op jaarbasis)	€ 422	€ 200	€ 222	
<b>We hebben een duidelijke en ook voor belanghebbenden transparante planning &amp; control cyclus (begroting, tussentijdse rapportages, jaarverslag).</b>				
Planning en control cyclus	√	√	√	

### 8.2.1. Analyse kritische prestatie indicatoren

Onderwerp	Analyse	Risicobeheersing
<b>Continuïteit</b> ICR	Door doorschuiven van projectmatig onderhoud uit 2016 en 2017, budgetverhoging projectmatig onderhoud in 2017, hoger dagelijks onderhoud en de inhuur van meer inleenkrachten staat de operationele kasstroom 2018, en als gevolg daarvan ook de ICR, onder druk.	Gezien het meerjarig effect hiervan is waakzaamheid geboden. De DAEB tak komt naar verwachting onder druk te staan. Voldoen aan ratio's is randvoorwaarde voor Woonkwartier. Er zijn maatregelen getroffen in de begroting 2019 om aan de ratio te blijven voldoen. In 2019 zetten we eveneens strakker in op budgetbewaking.
<b>Efficiency</b> Aantal verkochte verhuureenheden	Voor 2018 stonden 30 woningen begroot om te verkopen. Dit aantal hebben we niet gehaald omdat we meer woningen dan verwacht moesten terugkopen en hebben toegevoegd aan de woningvoorraad. Deze terugkopen zijn in mindering gebracht op de verkoopaantallen.	Begin 2019 wordt een plan van aanpak opgesteld met maatregelen die erop gericht zijn de begrote aantallen voor 2019 te behalen.

Onderwerp	Analyse	Risicobeheersing
<b>Efficiency</b> Huurachterstand	<p>Om betalingsproblemen bij klanten zoveel mogelijk te beperken, namen we in 2018 een aantal maatregelen. Zo startten we in maart met het gebruik van Mail to Pay, waarmee digitale klanten de factuur met een betaallink per mail ontvingen. Zo hadden we sneller en vaker persoonlijk contact met zittende huurders. Hierdoor daalde het aantal dossiers dat naar de deurwaarder ging t.o.v. 2017 met 40,1%. Ook daalde de gemiddelde hoofdsom per overgedragen dossier, van € 1.385 in 2017 naar € 1.115 in 2018. Bovendien daalde de achterstand van vertrokken huurders dankzij een kritische beoordeling van dossiers bij de deurwaarder. Ondanks deze grote vooruitgang hebben we de normen die we onszelf hadden gesteld net niet gehaald.</p>	<p>In 2019 voeren we nog meer verbetermaatregelen uit, waaronder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volledig digitaliseren aanmaningsproces d.m.v. Mail to Pay. De klant kan dan via een betaallink zijn/haar aanmaning direct betalen.</li> <li>- intensivering van de samenwerking met schuldhulpverlening van de drie gemeenten.</li> <li>- Verbeteren afspraken met deurwaarders en onderzoek mogelijke inzet 2<sup>e</sup> deurwaarder of incassobureau.</li> </ul>
<b>Efficiency</b> Aantal uitzettingen	<p>Mede dankzij onze preventieve aanpak bij huurachterstanden daalde het aantal ontruiming in 2018 fors. Zo daalde het aantal aangezegde ontruiming van 52 in 2017 naar 30 in 2018. En het aantal uitgevoerde ontruiming daalde van 15 naar 10. Hiervan waren er 8 het directe gevolg van een huurachterstand. De andere 2 waren het gevolg van overlast en onderhuur.</p>	<p>Proces loopt; geen beheersmaatregelen noodzakelijk.</p>
<b>Efficiency</b> Huurdering	<p>Het percentage huurderving is hoger dan de norm. Het grootste deel van dit percentage komt voort uit een relatief lange leegstand van woningen die zijn gereserveerd voor projectmatig onderhoud en daardoor tijdelijk niet verhuurd kunnen worden. We zien wel dat dankzij optimalisatie van het verhuur- en mutatieproces de huurderving licht afneemt.</p>	<p>De verwachting is dat de huurderving, door de maatregelen die eind 2018 zijn genomen om het verhuur- en mutatieproces efficiënter in te richten, verder zal dalen.</p>
<b>Efficiency</b> Aansluitende verhuur	<p>Hoewel iets gestegen ligt de aansluitende verhuur nog onder de norm. Een belangrijke reden hiervan is dat een groot deel van de woningen relatief veel onderhoud vraagt. Gezien de aard van de werkzaamheden is het niet wenselijk deze uit te voeren in bewoonde staat. Daarnaast kan het proces efficiënter ingericht worden.</p>	<p>In 2018 voerden we een analyse voor optimalisatie van het verhuur- en mutatieproces uit. Naar aanleiding hiervan is het proces efficiënter ingericht. De verwachting is dat dit een positief effect zal hebben op het percentage aansluitende verhuur.</p>

### 8.3. Jaarplan 2018

In het jaarplan staat beschreven welke activiteiten we in 2018 wilden uitvoeren om onze ambities te bereiken.

Activiteit	Korte omschrijving en toelichting op proces	Status
Treasuryjaarplan	Bewaking en opvolging actiepunten treasuryjaarplan.  <i>Acties en risico's worden mede bewaakt aan de hand van een actuele liquiditeitsprognose en een periodieke treasuryrapportage.</i>	Doorlopend
Ontwikkeling wet- en regelgeving voor verslaglegging	Monitoren en anticiperen op ontwikkelingen wet- en regelgeving voor verslaglegging (zoals OOB en SBR).  <i>Inzake de jaarrekening 2018 is het traject tot full marktwaardewaardering opgestart. In het derde tertiaal is de dPi voor het eerst aangeleverd via SBR. We volgen de ontwikkelingen rondom het nieuwe toezichtskader Aw en WSW, waarin o.a. beleidswaarde is opgenomen. De vervanging van de bedrijfswaarde door de beleidswaarde is momenteel de grootste onzekerheid in het jaarrekeningtraject 2018, omdat wet- en regelgeving hierop nog niet zijn aangepast.</i>	Doorlopend
Nevenstructuur	Analyse nevenstructuur en toetsing noodzakelijkheid van behoud.  <i>Besluit tot vereenvoudiging van de nevenstructuur is in het derde tertiaal 2018 genomen en doorgevoerd. De WKO-installaties van Brabantse Waard Beheer B.V. worden per 1-1-2019 overgedragen aan Woonkwartier, waarna deze B.V. zal worden geliquideerd. De resterende 100% deelnemingen zijn per 31-12-2018 gefuseerd tot Bouwkwartier B.V. In 2019 volgt een risicoanalyse van de resterende nevenstructuur.</i>	Afgerond
Scheiding DAEB/niet-DAEB	Effectuering scheiding binnen processen, systeem en verantwoording.  <i>De scheiding binnen de systemen is begin 2019 voltooid. Dit moet, met ingang van 2019, ook tussentijds rapporteren mogelijk maken.</i>	Afgerond
Fiscale aangifte vennootschapsbelasting	Indiening aangiften vennootschapsbelasting over 2015 (rechtsvoorgangers) en over 2016 (Woonkwartier).  <i>Aangiften 2015 en 2016 zijn definitief afgewikkeld..</i>	Afgerond
Investeringsstatuut bestaand bezit	Aanvulling op bestaand investeringsstatuut gericht op bestaand bezit.  <i>Investeringsstatuut voor nieuwbouw en projectmatig onderhoud is vastgesteld.</i>	Afgerond
WKA beleid	Opstellen (harmonisatie) beleid Wet Keten Aansprakelijkheid (WKA).  <i>WKA beleid is een onderdeel van het dit jaar vastgestelde inkoopbeleid.</i>	Afgerond

## 8.4. Begroting (enkelvoudig)

### 8.4.1. Begrotingswijzigingen

Tijdens de vergadering van 22 februari 2018 is het voorgenomen begrotingswijzigingsbesluit van het bestuur goedgekeurd door de Raad van Toezicht. Deze begrotingswijziging à € 6.853.000 had voor € 293.000 betrekking op het projectmatig onderhoudsproject 2016, en voor € 6.560.000 op het projectmatig onderhoudsproject 2017. Op basis van ervaringscijfers is 2/3 deel hiervan als activering aangemerkt en 1/3 deel als onderhoudslasten. Cijfers zijn verwerkt binnen de kritische prestatie indicatoren en de begroting. De uiteindelijke verdeling tussen verbetering (activering) en onderhoud (onderhoudslasten) kan afwijken en is afhankelijk van de werkelijke werkzaamheden, welke binnen de investeringsbeslissingen, conform het (nieuwe) investeringsstatuut, worden verdeeld.

Tijdens de vergadering van 13 september 2018 is het voorgenomen begrotingswijzigingsbesluit van het bestuur goedgekeurd door de Raad van Toezicht. Deze begrotingswijziging à € 4.150.000 had voor € 3.500.000 betrekking op het dagelijks onderhoud. Cijfers zijn verwerkt binnen de begroting.

Verder zijn de volgende begrotingsaanpassingen doorgevoerd:

- De vrijval derivaten à € 815.000 is in tegenstelling tot de begroting conform de jaarrekening gerubriceerd onder waarde-effecten in plaats van rentelasten.
- Als gevolg van extra doorgeschoven projectmatig onderhoud 2017 (van 2017 naar 2018) en projectmatig onderhoud 2016 (van 2017 naar 2018) zijn de onderhoudslasten binnen de begroting met € 4.727.000 verhoogd.
- Als gevolg van een aanpassing van het aantal woningen is het budget voor projectmatig onderhoud 2018 met € 99.000 verlaagd (waarvan 1/3 deel onderhoudslasten).
- Als gevolg van een overvloed aan aanvragen voor geriefverbeteringen is het budget voor verbeteringen niet-planmatig onderhoud à € 650.000 toegevoegd (100% activering).
- Als gevolg van de keuze tot taxeren conform de full-versie is het budget voor de overige bedrijfslasten met € 100.000 verhoogd.
- € 20.000 van het innovatiebudget wordt gealloceerd voor communicatie (ontwikkeling corporate video's) als aanvulling op het bestaande jaarplanbudget.

### 8.4.2. Realisatie 2018 versus begroting 2018

Resultatenrekening 2018 (x € 1.000)	Realisatie 2017	Begroting 2018	Jaarrekening 2018	Vershil
Huuropbrengsten	53.356	54.248	54.384	136
Vergoedingen	748	784	783	-1
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	679	1.273	1.507	234
Netto verkoopresultaat nieuwbouw koop	-	-	-	-
Geactiveerde productie	147	164	67	-97
Overige bedrijfsopbrengsten	115	77	34	-43
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>55.046</b>	<b>56.546</b>	<b>56.775</b>	<b>229</b>
Personeelslasten	4.289	4.442	4.201	-241
Onderhoudslasten	14.905	26.060	27.170	1.110

Afschrijvingslasten	285	441	400	-41
Belastingen	1.809	1.847	1.867	20
Verzekeringen	301	316	353	37
Saneringssteun	-	508	603	95
Verhuurderheffing	6.183	7.101	6.982	-119
Overige bedrijfslasten	4.656	4.738	5.468	730
Leefbaarheid	97	207	100	-107
Lasten servicecontracten	740	789	693	-96

<b>Bedrijfslasten</b>	<b>33.264</b>	<b>46.449</b>	<b>47.837</b>	<b>1.388</b>
-----------------------	---------------	---------------	---------------	--------------

<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>21.782</b>	<b>10.097</b>	<b>8.938</b>	<b>-1.159</b>
--------------------------	---------------	---------------	--------------	---------------

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	123	191	122	-69
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.738	8.658	8.095	-563
<b>Financiële baten en lasten</b>	<b>-8.615</b>	<b>-8.467</b>	<b>-7.973</b>	<b>494</b>

<b>Totaal directe resultaten</b>	<b>13.167</b>	<b>1.630</b>	<b>965</b>	<b>665</b>
----------------------------------	---------------	--------------	------------	------------

#### 8.4.3. Analyse realisatie 2018 versus begroting 2018

De jaarbegroting wordt op basis van de categoriale indeling bewaakt. Begrotingswijzigingen zijn in de kolom begroting 2018 verwerkt. Bij de jaarrekening vindt bepaling van de indirecte resultaten als gevolg van waarde-effecten plaats.

Onderwerp	Analyse	Risicobeheersing
<b>Geactiveerde productie</b>	De geactiveerde productie blijft achter op de begroting. Op basis van de kostenverdeelstaat worden geen organisatiekosten toebedeeld aan activeringen in combinatie met onderhoud. Dit is ongewenst en is binnen de jaarrekening 2018 extracomptabel toegerekend binnen het kasstroomoverzicht. Inbedding in het proces verdient de aandacht.	Herijking kostenverdeelstaat inclusief inbedding in proces in 2019.
<b>Personeelslasten</b>	Onderschrijding salarissen, sociale lasten en pensioenlasten als gevolg van mensen in vaste dienst die de organisatie in 2018 hebben verlaten (i.r.t. de begroting).	Meer inhuur middels inleen om deze op te vangen (stijging overige personeelskosten). Er wordt zoveel als mogelijk ingezet op de invulling van vacatures met vaste medewerkers.
<b>Onderhoudslasten</b>	Als gevolg van de overschrijding op het dagelijks onderhoud is de begroting aangepast met € 3,5 mln. extra budget. Ultimo 2018 zien we voor het dagelijks onderhoud, daarbij rekening houdend met een activering van lasten van circa € 175.000, dat de kosten NPO nagenoeg op het herziene begrote bedrag van € 8,3 mln. zijn uitgekomen. Met name de kosten voor het contractonderhoud heeft de begroting overschreden. Ten aanzien van de lasten projectmatig onderhoud resteert nog een onzekerheid gezien de lopende interne controle. Uitkomsten hieruit hebben gevolgen	

Onderwerp	Analyse	Risicobeheersing
	voor de verdeling tussen de onderhoudslasten en de investeringen.	
<b>Leefbaarheid</b>	In 2018 is budget vrij gemaakt voor Buurtbemiddeling en project Zwingelspaan. In 2018 zijn voor project Zwingelspaan met name uren besteed en verder geen kosten gemaakt.	
<b>Overige bedrijfslasten</b>	<p>De kosten voor inleenkrachten bedragen tot en met het derde tertiaal € 1.672.000, waar € 711.000 was begroot op jaarbasis. Zoals in het tweede tertiaal reeds aangegeven, werd dit veroorzaakt door extra inleen als gevolg van uitval medewerkers, tijdelijke invulling van vacatures en de inzet op team vastgoed voor de realisatie van de projectmatige onderhoudsopgave.</p> <p>Voor ondernemingsplanactiviteiten en innovatie is circa € 0,2 miljoen minder uitgegeven dan begroot.</p> <p>Op fiscaal gebied is de berekende naheffing BTW inzake belaste verhuur bepaald op circa € 74.000 in verband met belaste verhuur garages (2013 tot en met 2018).</p>	<p>Er wordt nu en in de nabije toekomst zoveel als mogelijk ingezet op de invulling van vacatures met vaste medewerkers.</p> <p>Geen maatregelen noodzakelijk.</p> <p>Sector breed fenomeen. Aan te geven btw over deze jaren (alle parkeergelegenheden worden met btw belast) circa € 300.000. Terug te vorderen btw uit hoofde van stichtingskosten en het gepleegde onderhoud is hierop in mindering gebracht.</p>
<b>Rentelasten</b>	2018 laat een onderschrijding zien van bijna € 0,6 miljoen. Verschillen doen zich met name voor op de simulatie van rollover leningen gedurende het jaar. Eveneens zijn in 2018 minder leningen (en later in het jaar) aangetrokken dan oorspronkelijk begroot.	



## 8.5. Meerjarenbegroting

Jaarlijks onderdeel van de planning- en controlcyclus betreft het jaarplan (inclusief treasuryjaarplan) en de (meerjaren)begroting (hierna begroting). Deze begroting is taakstellend en dient als basis voor de in te dienen dPi (prognose informatie). Uitgangspunt hierbij is de strategische koers van Woonkwartier.

Het jaarplan draagt bij aan de strategische koers van Woonkwartier. In de begroting is een nieuwe opgave van jaarplanactiviteiten opgenomen voor 2019, gekoppeld aan de strategische kaart. Het ondernemingsplan 2019-2024 zal hierbij het meerjarenperspectief bieden, wat in de toekomst ook een plek zal krijgen binnen de kaderbrief.

Het eerste ondernemingsplan maakt onderdeel uit van deze begroting. KPI's bewaken de realisatie van de strategische doelen. Het jaarplan 2019 is hiervan een afgeleide en daarmee een nader uitgewerkt plan met concrete activiteiten en doelstellingen.

### 8.5.1. Normenkader

Onderdeel van het toezichtkader van Stichting Woonkwartier is het financiële normenkader. Dit kader bevat de (financiële) normen vanuit het financieel en fiscaal statuut, het treasurystatuut en het investeringsstatuut. Evaluatie en actualisatie van eerst genoemde statuten staat gepland voor begin 2019. Het investeringsstatuut is pas in de loop van 2018 geïntroduceerd en evaluatie staat eind 2019 gepland. De gehanteerde normen gelden daarbij ook voor 2019. De belangrijkste wijziging en impact op het financieel en fiscaal statuut vloeit voort uit het nieuwe beoordelingskader en de introductie van de beleidswaarde.

#### ***Beoordelingskader***

Op 12 november is het nieuwe gezamenlijke beoordelingskader van Aw en WSW definitief gepubliceerd. Binnen het beoordelingskader gaat de beleidswaarde een prominente rol vervullen boven de marktwaarde in verhuurde staat en de bedrijfswaarde.

Corporaties realiseren doorgaans niet de marktconforme kasstromen, en daarmee waarde, die de marktwaarde weerspiegelt. Een deel van de marktwaarde wordt niet gerealiseerd omdat corporaties hun vastgoed aanwenden als middel voor sociale huisvesting. Zo zijn ten behoeve van de sociale doelgroep doorgaans huren lager en kosten mogelijk hoger. Dit resulteert vanuit corporatieperspectief in een lagere netto kasstroom en daarmee een lagere waarde voor het vastgoed.

Dit betekent dat een deel van de marktwaarde (en daarmee het eigen vermogen op de balans) niet kan worden gerealiseerd. Het is daarmee 'bestemd door het maatschappelijke beleid'. Dit terwijl de doelstelling van corporaties continuering van dat maatschappelijk beleid is. Een deel van het vermogen is dus niet beschikbaar voor toekomstige financiële verplichtingen (bijvoorbeeld rente en aflossing van leningen) of als buffer om risico's aan te gaan of op te vangen.

Vertrekpunt van de beleidswaarde is de marktwaarde. Het maakt gebruik van de bestaande marktwaardeberekening en daarmee dezelfde waarderingsmethodiek als de marktwaarde.

In het nieuwe beoordelingskader zijn nog 4 financiële ratio's leidend (DSCR is komen te vervallen) waarbij, naast normen voor DAEB en niet-DAEB, ook normen bepaald zijn voor het geconsolideerd niveau, alsook voor de geconsolideerde verbindingen. Het financieel en fiscaal statuut zal hierop worden aangepast.

Financiële ratio's	Norm
ICR (rente vs operationele kasstroom) <i>Maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.</i>	Enkelvoudig > 1,4 Geconsolideerd > 1,4 DAEB > 1,4 niet-DAEB > 1,8 Verbindingen > 1,8
LTV beleidswaarde (leningen vs beleidswaarde) <i>Maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie.</i>	< 75%
Solvabiliteit (eigen vermogen vs balanstotaal o.b.v. beleidswaarde) <i>Geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdend met het maatschappelijke beleid van de corporatie.</i>	Enkelvoudig > 20% Geconsolideerd > 20% DAEB > 20% niet-DAEB > 40% Verbindingen > 40%
Dekkingsratio (WSW geborgde leningen vs marktwaarde in verhuurde staat) <i>Beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.</i>	< 70%

### 8.5.2. WSG

Per 1 januari 2019 neemt Woonkwartier een deel van de activa en passiva over van WSG middels een juridische afsplitsing. Voor Woonkwartier betekent dit een aanvulling van de portefeuille met 486 eenheden, waarvan het overgrote deel zorgvastgoed betreft. Het aantal niet-DAEB eenheden is beperkt tot 10, naast 6 eenheden BOG. Hiervoor wordt de huidige splitsingslening aangevuld. Verder gaat het om een tweetal grondposities in Fijnaart welke tegen taxatiewaarde worden overgenomen.

Gemeente	Type	Aantal
Halderberge	Zorg (onzelfstandige eenheden)	281
Moerdijk	DAEB woningen	100
	Niet-DAEB woningen	10
	Zorg (onzelfstandige eenheden)	89
	Bedrijfsruimten	6
<b>Totaal eenheden</b>		<b>486</b>

### 8.5.3. Kaderbrief

Voorafgaand aan de totstandkoming van deze begroting is een kaderbrief opgesteld, welke de basis is geweest bij de uitwerking van de begroting en die vooraf is gedeeld met de auditcommissie. De kaderbrief gaat in op belangrijke ontwikkelingen (waaronder het beoordelingskader, het regeerakkoord, jaarlijks bod aan gemeenten en WSG), de totstandkoming van het jaarplan, het beoordelingskader en de ratio's, het bedrijfsmodel, governance en organisatie en tot slot de financiële uitgangspunten. Gezien de kritieke situatie van de ICR is het beleid voor 2019 op een aantal onderdelen bijgesteld:

#### Investerings projectmatig onderhoud

- In de Kaderbrief 2019 is gerefereerd aan de prestatieafspraken met de gemeenten dat vanaf het moment van de fusie, 10 jaar lang (t/m 2025) circa 450 woningen per jaar aangepakt worden in het projectmatig onderhoud. Gezien de aangekondigde maatregelen vanuit het regeerakkoord, de duurzaamheidsopgave en het actuele economische klimaat (stijgende bouwkosten) is het, om de solide financiële positie te behouden, wenselijk om meer spreiding aan te brengen in de uitgaven. In de voorliggende begroting is de prestatieafpraak met 1 jaar verruimd en worden de aantallen in 2019 en 2020 getemperd tot circa 300 woningen per jaar om de piek (zowel financieel als organisatorisch) door

overloop van projectmatig onderhoud 2016-2018 op te kunnen vangen. Daarbij werden en worden renovaties bij mutatie niet meegerekend in de afgesproken aantallen, waardoor de feitelijke prestatieafspraken slechts beperkt onder druk komt te staan. Hierbij prevaleren de bedrijfseconomische belangen boven de prestatieafspraken.

#### *Duurzaamheidsvisie*

- In de Kaderbrief is opgenomen dat de komende 3 begrotingsjaren € 4,5 miljoen zal worden opgenomen voor pilotprojecten. Gezien de temporisering in projectmatig onderhoud en de benodigde tijd voor voorbereiding wordt in 2019 gestart met de voorbereiding van 40 woningen, welke tevens in aanmerking komen voor projectmatig onderhoud en als pilot voor de duurzaamheidsvisie gaan dienen. Hiervoor wordt aanvullend € 1,7 miljoen gereserveerd binnen het projectmatig onderhoud. Daarnaast wordt jaarlijks (3 jaar lang) € 1,3 miljoen gereserveerd voor extra isolerende maatregelen bij projectmatig en dagelijks onderhoud.

#### *Verkopen bestaand bezit*

- In de prestatieafspraken staat het aantal verkopen niet expliciet benoemd. In ons bod garanderen wij een netto afname van maximaal 20 woningen door verkoop, waarmee bedoeld wordt een netto afname van de portefeuille met maximaal 20 woningen. De begrote portefeuille eind 2028 voldoet aan deze afspraak. Woonkwartier hanteert in de begroting de eerste 5 jaar 50 verkopen per jaar en de laatste 5 jaar 20 verkopen per jaar, voor zowel DAEB als niet-DAEB. Tegenover 362 verkopen in het DAEB-segment staan 257 nieuwbouwwoningen (en 25 te slopen woningen).

### **8.5.4. Portefeuillestrategie**

Portefeuillesturing is een integraal proces met als doel om steeds een toekomstbestendige en zo goed mogelijke gepositioneerde en functionerende woningportefeuille te hebben, zowel in omvang als in samenstelling. En dit vanuit een integrale samenhang tussen maatschappelijke doelstellingen, activiteiten vanuit vastgoed en financiële mogelijkheden. En op verschillende niveaus die met elkaar verbonden moeten zijn: strategisch, tactisch en operationeel. Dit alles met de strategische koers als kompas, waarbij we sturen op de thema's daaruit. Het portefeuillemanagement op strategisch niveau (Woonkwartier als geheel en de kernen) en het assetmanagement op tactisch niveau (de complexen) vormen de basis voor de begroting. De uitvoering daarvan ligt op operationeel niveau.

#### **Portefeuillemanagement**

Een belangrijke basis voor de meerjarenbegroting is de portefeuillestrategie. De wensportefeuille is in kaart gebracht per kern naar aantallen en woningtype, inclusief de behoefte aan nultredenwoningen vanuit de toenemende vergrijzing. Met het huidige huurbeleid sturen we op de gewenste portefeuille naar betaalbaarheid en met het (nog uit te werken) duurzaamheidsbeleid naar aanleiding van de duurzaamheidsvisie op de gewenste energetische kwaliteit. Bij beiden is het uitgangspunt dat de gewenste prijs/kwaliteit in balans is; ook vanuit het kwaliteitsbeleid. Periodieke evaluatie van beide beleidsvelden is voor de uiteindelijke financierbaarheid van Woonkwartier als geheel van belang. Voor de gewenste technische kwaliteit is op strategisch niveau het bouwjaar met een totale technische levensduur van 100 jaar als indicator opgenomen. De weg van huidige voorraad naar gewenste voorraad is ingevuld door de portefeuillestrategie per kern.

#### **Assetmanagement (AM)**

Het assetmanagement is - conform ingezet traject - in ontwikkeling. Er is een basis gelegd in de implementatie van de AM Tool. Die basis wordt vervolgens op inhoud en proces verder doorontwikkeld tot een gedragen

inrichting en invulling van assetmanagement voor Woonkwartier, inclusief doorvertaling van deze rol binnen de organisatie.

Het begrotingsjaar 2019 en de onderbouwing daarvan is in dit kader een verbeteringslag ten opzichte van de vorige begroting. Zo geeft assetmanagement met de juiste complexafweging en dus complexstrategie steeds beter de onderbouwing voor de begroting vanuit tactisch niveau. Voor het begrotingsjaar 2019 zijn de geraamde investeringen in bestaand bezit onderbouwd vanuit portefeuillestrategie en assetmanagement. Het doel is om voor de begroting 2020 dit in meerjarenperspectief geïmplementeerd te hebben.

### **Proces**

Een goed onderbouwde begroting vraagt een lang voorbereidingsproces. Voor de begroting 2019 is die tijd nog te kort en volgen we in feite een 'hybride' variant. Vanuit AM toetsen we de complexstrategie voor het projectmatig onderhoud 2019 die in eerste instantie bepaald wordt op basis van conditiemeting en energetische kwaliteit. Door complexsessies met betrokken collega's vanuit de wijk wordt de input vanuit klantperspectief meegenomen. Complexen worden nogmaals bezocht voor een goed totaal beeld. Vervolgens wordt vanuit de kennis van het huidige projectmatig onderhoud - ook in relatie tot het investeringsstatuut - de aanpak en de budgettering bepaald.

De omslag in proces zit in de planning voor de begroting 2020. Einde van het derde kwartaal 2018 startten we met AM om voor het meerjarenperspectief complexstrategieën op hoofdlijnen te bepalen, en van daaruit het projectmatig onderhoud voor 2020 en verder. Wat op basis van scenario's, getoetst aan het investeringsstatuut, verder uitgewerkt en begroot wordt.

### **Inhoud**

De scenarioafweging bij projectmatig onderhoud en het recent vastgestelde investeringsstatuut zijn belangrijke stappen in de ontwikkeling van rendement denken, zoals beoogd vanuit het assetmanagement voor Woonkwartier. De balans tussen maatschappelijk en financieel rendement wordt in AM tegen elkaar afgezet. De inrichting wordt voor het proces van de begroting 2020 geoptimaliseerd vanuit onder andere de gedachte van het investeringsstatuut.

Bij de beoordeling van de complexstrategieën van het projectmatig onderhoud 2019 zijn betaalbaarheid, energetische kwaliteit, technische kwaliteit (vanuit conditiemetingen) en oppervlaktekwaliteit ('te groot of te klein') afgewogen vanuit AM en getoetst aan de wensportefeuille als belangrijk kader. Deze zijn vervolgens vertaald in een aanpak en budgettering zoals hierboven omschreven.

### **8.5.5. Aandachtspunten**

Deze begroting is met grote zorgvuldigheid samengesteld, maar de realisatie is uiteraard afhankelijk van een aantal factoren. Belangrijke factoren, naast macro-economische factoren en beleidswijzigingen zoals beoordeeld met risicomanagement, die van invloed kunnen zijn op de uiteindelijke resultaten zijn hieronder weergegeven en worden toegelicht of gecorrigeerd bij de eerste tertiaalrapportage in 2019:

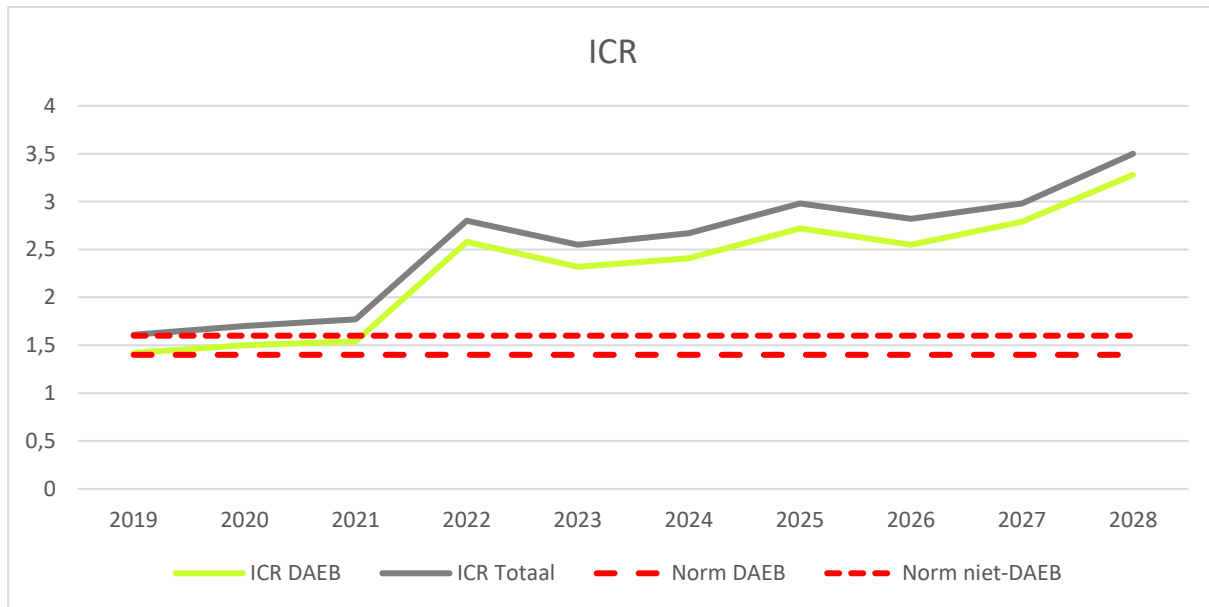
- Woonkwartier taxeert haar bezit voor de jaarrekening 2018 op marktwaarde in verhuurde staat volgens de full-versie. De basisversie wordt losgelaten en kan tot verschillen leiden.
- De algehele realisatie van de begroting 2018 met een focus op projectmatig onderhoud is bepalend voor de overloop naar 2019. Ook de verdeling onderhoud/verbetering is hierbij van belang.
- Het al dan niet in bezit krijgen van resterende grondposities WSG, en de afrekening van de financiële transactie per 1 januari 2019 door de juridische overdracht per 1 januari 2019, zijn van invloed op de

over te nemen leningen. Met name de bepaling van de definitieve opslag bij basisrenteleningen heeft hierop relatief veel invloed.

- Belangrijke wijziging bij de financiële ratio's is de introductie van beleidswaarde. Zolang er nog geen eenduidige richtlijnen bestaan, is deze gehanteerde beleidswaarde met de huidige kennis representatief.

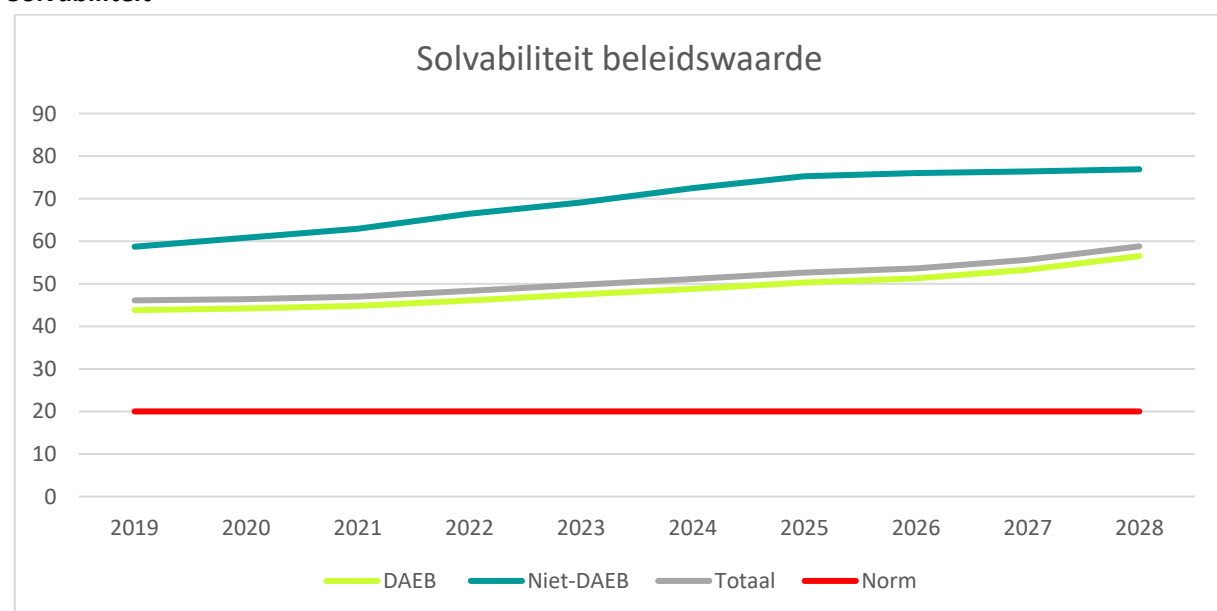
### 8.5.6. Financiële ratio's

#### ICR



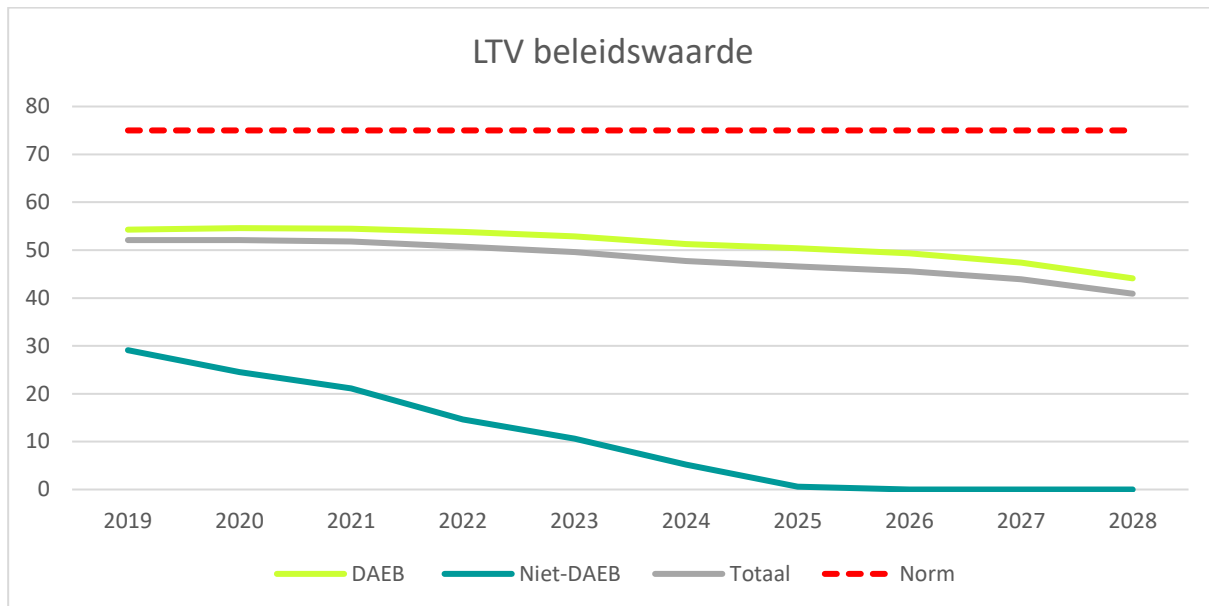
Door een daling van de operationele kasstromen is de ICR ten opzichte van de vorige begroting aanzienlijk gedaald. De druk op de ICR is ontstaan door een verdere uitwerking van het noodzakelijk onderhoud in de meerjaren onderhoudsprognose en een snellere stijging van de indexen dan ingerekend in de vorige begroting.

#### Solvabiliteit



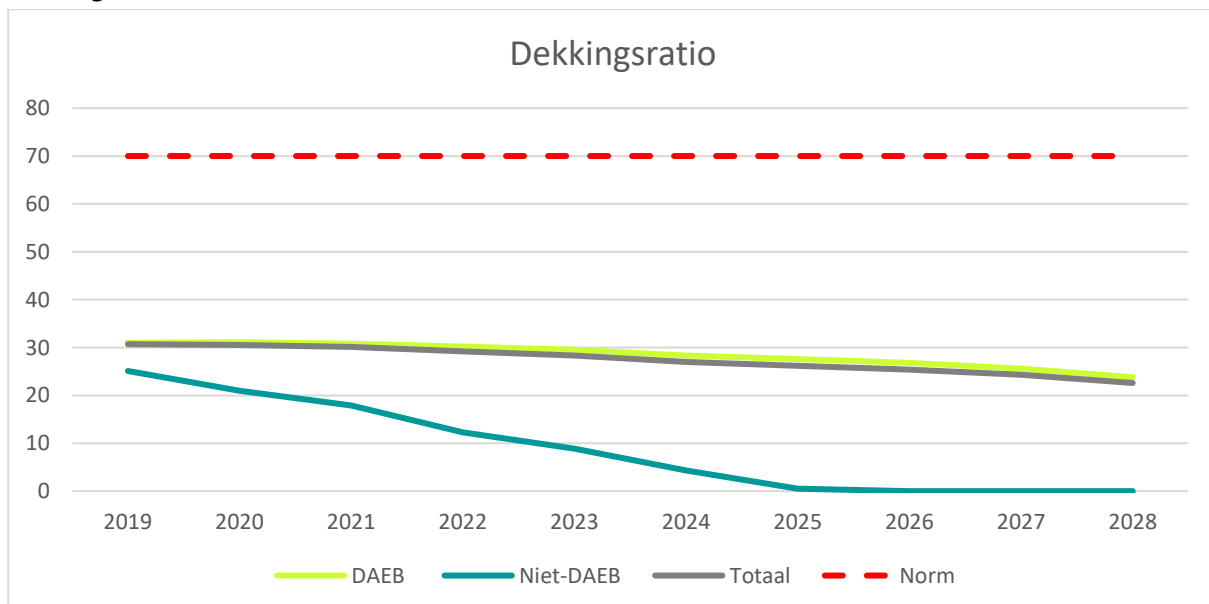
De solvabiliteit is gepresenteerd op basis van beleidswaarde. Als gevolg hiervan zijn de kengetallen van de vorige begroting, die de beleidswaarde nog niet kende, en de kengetallen van de huidige begroting niet geheel vergelijkbaar.

### LTV beleidswaarde



De LTV op beleidswaarde geeft een iets dalende lijn weer. Dit geeft aan dat de vastgoedwaarde zich positiever ontwikkelt dan de schuldpositie. Duidelijk zichtbaar is dat de niet-DAEB tak na verloop van tijd financieringsvrij is.

### Dekkingsratio



De dekkingsratio laat eenzelfde verloop zien als de solvabiliteit. Dit geeft aan dat de marktwaarde zich positiever ontwikkelt dan de geborgde schuldpositie.

## 8.6. Beleidsmatige beschouwing op de waardering

### ***Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde***

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor het vastgoed van Woonkwartier heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van het vastgoed in exploitatie is met circa € 154 miljoen gegroeid naar een waarde van circa € 1.049 miljoen. Dit betreft een waardegroei van circa 17%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. Hiernaast is in 2018 door Woonkwartier een schattingswijziging doorgevoerd ten aanzien van de waardering van het vastgoed. Woonkwartier past met ingang van 2018 voor het volledige bezit de full versie van het Handboek marktwaardering toe. Als gevolg hiervan steeg de marktwaarde met € 81 miljoen.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed in exploitatie heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de huren positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde inflatievolgende huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

### ***Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde***

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen. In 2018, alsmede recent in 2019, zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging, wat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook op basis van een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap. Tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat, waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van bij de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed, en dus van het corresponderende deel van het vermogen, dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet, of pas op zeer lange termijn, kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald. Dit is de reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waarde begrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Woonkwartier van de nieuwe huur bij mutatie, mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Zoals eerder uiteengezet is de beleidswaarde afgeleid van de marktwaarde, door middel van het doorvoeren van een aantal beleidswaarde specifieke correcties als afslag op de marktwaarde. De disconteringsvoet is gebaseerd op de disconteringsvoet behorend bij het doorexploiteerscenario van de marktwaarde. Een toegesneden disconteringsvoet voor de beleidswaarde kan theoretisch mogelijk lager zijn als gevolg van een lager risicoprofiel (samenhangend met lagere huren en hogere kwaliteit onderhoud) en daarmee een positief effect hebben op de beleidswaarde. Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen, krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

### ***Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie***

Het bestuur van Woonkwartier heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit - en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit, en bedraagt circa € 652 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bedraagt € 397 miljoen en bestaat uit de volgende onderdelen:

- |                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| - Beschikbaarheid (door exploiteren) | - € 166 miljoen |
| - Betaalbaarheid (huren)             | - € 278 miljoen |
| - Kwaliteit (onderhoud)              | - € 46 miljoen  |
| - Beheer (beheerkosten)              | + € 93 miljoen  |

Dit impliceert dat circa 38% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.



## 8.7. Treasury

### **Beleid en kaders**

Alle treasury-activiteiten (inclusief beleggingen) zijn ondergeschikt en dienend aan de missie en visie van Woonkwartier op het terrein van de volkshuisvesting. De treasury-functie levert een bijdrage aan de hoofddoelstellingen van het financieel beleid en beheer van Woonkwartier. Deze bestaan uit het waarborgen van de financiële continuïteit op de korte en lange termijn en het voorkomen van misbruik en oneigenlijk gebruik van volkshuisvestelijk vermogen. Treasury heeft een dienstverlenende en coördinerende rol. De prioriteiten van het treasury-beleid liggen in eerste instantie bij het beheersen en beperken van financiële risico's.

### **Interne organisatie**

Woonkwartier heeft mede door de samenstelling van de treasurycommissie, waarin ook periodiek een externe treasurer/adviseur zitting heeft, gewaarborgd dat voldoende professionaliteit inzake beleggen en derivaten aanwezig is. De treasurycommissie, bestaande uit de manager bedrijfsvoering, coördinator planning, control en rapportage en de senior medewerker planning control en rapportage, adviseert de bestuurder over financierings- en risicobeheervoorstellen.

Besluiten, passend binnen het treasury- en beleggingsstatuut, worden genomen door de bestuurder na goedkeuring van het financieel (treasury) jaarplan als onderdeel van de (meerjaren) begroting, die wordt goedgekeurd door de Raad van Toezicht en als mandaat geldt voor de bestuurder. Het financieel (treasury) jaarplan wordt samen met de (meerjaren) begroting vooraf besproken met de auditcommissie. Besluiten worden genomen op basis van schriftelijke transactievoorstellen, die vooraf getoetst dienen te worden door de controller. Beleggingen worden beperkt tot de stalling van tijdelijk overtollige liquide middelen op spaarrekeningen van de Rabobank, waarbij wordt voldaan aan de wettelijke bepalingen inzake beleggen.

### **Verantwoording**

Ieder tertiaal stelt Woonkwartier, in nauwe samenwerking met een externe treasuryadviseur, als onderdeel van de periodieke rapportage ook een uitgebreide treasuryrapportage op. Hierin wordt verantwoording afgelegd aangaande treasury en het risicobeheer, alsook aangaande de bewaking van het financieel (treasury) jaarplan in relatie tot het treasury- en beleggingsstatuut. Dit jaarplan wordt jaarlijks samen met de (meerjaren) begroting vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de Raad van Toezicht na vooraf te zijn besproken binnen het managementteam. Tijdens de behandeling van de periodieke rapportage worden ook de belangrijkste financiële risico's aan de hand van deze rapportage tussen bestuur en Raad van Toezicht, in het bijzijn van de controller, besproken. De controller voorziet de managementrapportage van een interne review met aanbevelingen.

### **Derivaten**

Woonkwartier beschikt over een swapportefeuille van nominaal € 49,2 miljoen, waarvan € 12,5 miljoen afgesloten bij BNG Bank en € 36,7 miljoen bij Rabobank. Beide instellingen voldoen aan de ratingvereisten van minimaal "single A". Er zijn geen nieuwe derivaten aangetrokken. Derivaten zijn gericht op het beperken van opwaartse renterisico's van variabele leningen en bevatten geen toezicht belemmerende bepalingen.

### **Liquiditeitsbuffer**

Deze buffer dient ten minste groot genoeg te zijn om de uit de derivatenportefeuille voortvloeiende liquiditeitsverplichtingen ten gevolge van een daling van de vaste rente in de markt met 2%-punt te kunnen voldoen. In de praktijk geldt voor de swaps die bij de Rabobank afgesloten zijn dat de bank het theoretische

recht heeft om zekerheden in de vorm van bijvoorbeeld liquiditeit te eisen bij een negatieve marktwaarde. Zodoende dient Woonkwartier een buffer aan te houden voor het deel van de marktwaarde dat, in geval van een 2% rentedaling, hoger ligt dan het met Rabobank 'afgesproken bedrag'. Voor de swaps met BNG Bank is het aanhouden van een liquiditeitsbuffer vanuit de beleidsregels niet nodig. Het aanhouden van de buffer op de Rabobank swaps is op dit moment niet aan de orde gezien een afgesproken bedrag van € 37 miljoen en een negatieve marktwaarde bij 2% rentedaling van € 22,7 miljoen. Momenteel dient Woonkwartier dan ook geen liquiditeitsbuffer aan te houden en het is niet de verwachting dat dit op korte termijn wel het geval wordt.

### Risicobeheersing

Risico	Risicobeheersing en eventuele beheersmaatregelen
Renterisico	De norm voor renterisico uit de portefeuille (15%) wordt in geen enkel jaar overschreden. De relatief forse investeringsuitgaven zorgen ervoor dat de norm voor het relatieve renterisico licht overschreden wordt. Wanneer de investeringen geen doorgang zouden vinden zou het relatieve renterisico gereduceerd worden tot 8,4%. Het invullen van de financieringsbehoefte in 2019 zal het relatief bedrijfseconomisch renterisico reduceren. Dit is vanuit WSW toegestaan maximaal 6 maanden voorafgaand aan het ontstaat van de financieringsbehoefte.
Opslagrisico	De norm voor opslagrisico (15%) wordt in geen enkel jaar overschreden.
Tegenpartijrisico	Woonkwartier voldoet aan de rating-vereisten m.b.t. het tegenpartijrisico.
Liquiditeitsrisico	Eind december had Woonkwartier als toegelaten instelling de beschikking over € 3,1 miljoen aan liquide middelen en waren de roll-overs met variabele hoofdsom volledig benut. Samen met de kredietlimiet van € 2 miljoen, betekent dit dat Woonkwartier de beschikking heeft over ruim € 5,1 miljoen aan middelen. De derivaten bij de Rabobank kennen een verplichting voor het aanhouden van een liquiditeitsbuffer. Op dit moment is het met de Rabobank afgesproken bedrag echter hoger dan de negatieve marktwaarde van de Rabobank swaps bij een 2% rentedaling. Hierdoor hoeft Woonkwartier geen buffer aan te houden. De ruimte tot aan het afgesproken bedrag bedraagt op 31 december € 14,3 miljoen.
Herfinancieringsrisico	Woonkwartier voldoet aan de WSW normen voor de Financial Risks. De ICR is kritisch. De leningenportefeuille van Woonkwartier kent vanaf 2022 ruimte voor extra aflossingen.
Valutarisico	Valutarisico wordt door Woonkwartier uitgesloten, doordat financiële contracten slechts worden afgesloten, verstrekt of gegarandeerd in euro's.
Juridisch risico	Ter voorkoming van juridische risico's draagt Woonkwartier er zorg voor dat juridische documentatie van optimale kwaliteit is. Dit doet zij door, waar mogelijk, gebruik te maken van standaarddocumentatie én, indien geen standaard documentatie beschikbaar is, het laten opstellen of controleren van documentatie door een gespecialiseerd jurist. Er mogen geen toezicht belemmerende bepalingen, die betrekking hebben op de toezichthouder en/of de minister, in contracten opgenomen worden.
Operationeel risico	Woonkwartier werkt volgens de vastgestelde processen en laat zich ondersteunen door een treasuryadviseur
Productrisico	Woonkwartier heeft geen nieuwe producten en instrumenten gebruikt.

## 9. Onze organisatie

*Wij zijn een flexibele, professionele en maatschappelijk betrokken organisatie. Wij kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen en denken in kansen en uitdagingen. De klanten staan bij ons centraal.*



### 9.1. Waar staan we voor?

Zoals beschreven in onze strategische koers, hebben wij met betrekking tot “Onze organisatie” de volgende lange termijn ambities:

#### **Flexibel**

- Wij zijn een flexibele organisatie en kunnen snel meebewegen met veranderingen.
- De samenstelling en grootte van ons team is steeds afgestemd op de actuele behoeften en de eisen die aan ons gesteld worden.

#### **Professioneel**

- Wij zijn een eigentijdse organisatie. Onze mensen zijn professioneel en werken vanuit de kernwaarden persoonlijk, praktisch en pro-actief.
- Wij bedienen onze klanten met veel eigen verantwoordelijkheid.
- Wij zijn kostenbewust.
- Wij zijn ons bewust van mogelijke risico's. We zoeken steeds een goede balans tussen durf en voorzichtigheid, waarbij we verantwoorde risico's accepteren.
- Wij zijn een lerende organisatie. We staan open voor verbetering en voor de inbreng van anderen.

#### **Goede werkgever**

- Onze medewerkers maken het verschil. Wij vinden het belangrijk dat zij zich veilig voelen, zich kunnen ontwikkelen, en een goede balans tussen werk en privé ervaren.

## 9.2. Kritische Prestatie Indicatoren 2018

De KPI's geven weer welke concrete prestaties we in 2018 nastreefden. In onderstaande tabel is tevens weergegeven welke resultaten we in 2018 daadwerkelijk hebben behaald.

	2017	Norm	2018	Score
<b>Flexibel</b>				
<b>Bij ons werken de juiste mensen, met de juiste competenties, op de juiste plek.</b>				
HRM cyclus doorlopen	√	√	√	
<b>We weten wat we zelf het beste kunnen doen en wat anderen beter kunnen en we zoeken daarvoor actief naar samenwerking.</b>				
Actuele inkoopvisie	X	√	√	
<b>Professioneel</b>				
<b>We hebben een klimaat voor innovatie en persoonlijke ontwikkeling.</b>				
Innovatiebudget (jaarbasis)	n.v.t.	€ 150.000	€ 72.279	
Opleidingsbudget (jaarbasis)	€ 168.194	€ 120.000	€ 164.885	
Persoonlijk loopbaanbudget (jaarbasis)	€ 20.893	€ 20.000	€ 6.118	
<b>Goede werkgever</b>				
<b>We bieden goed werkgeverschap.</b>				
MTO score	n.v.t.	7,5	7,1	
Ziekteverzuim (totaal cumulatief)	6,5%	4,0%	3,8%	

### 9.2.1. Analyse kritische prestatie indicatoren

Onderwerp	Analyse	Risicobeheersing
<b>Flexibel</b> Actuele inkoopvisie	In 2018 is een visie op inkoop bepaald die meer omvat dan alleen het vastgoed. Op basis hiervan is een inkoopbeleid vastgesteld.	Er moet blijvende aandacht zijn voor de naleving van het nieuwe inkoopbeleid.
<b>Professioneel</b> Innovatiebudget	Als lerende organisatie willen we ook innoveren. Daarom is voor 2018 budget voor maatschappelijke, technische en organisatie innovatie gereserveerd. Hoewel er mooie innovatietrajecten lopen, werd in 2018 maar 50% van dit budget benut.	Uitputting is geen doel op zich, mede gezien andere ontwikkelingen.
<b>Professioneel</b> Opleidingsbudget	Bij opleidingskosten wordt het individuele belang en ontwikkeling van de medewerker afgezet tegen het collectieve belang van Woonkwartier, waarbij het investeren in medewerkers binnen de huidige arbeidsmarkt preferereert boven het strak sturen op budget.	Doorlopend; geen beheersmaatregelen noodzakelijk
<b>Goede werkgever</b> MTO	Eens per twee jaar voeren we een medewerkers tevredenheidsonderzoek (MTO) uit. In 2016 was de overall score hierbij een 6,9. Uit het MTO dat in het najaar van 2018 werd uitgevoerd, blijkt deze score te zijn gestegen naar een 7,1. Helaas is de door ons zelf opgelegde norm van een 7,5 nog niet gehaald.	In 2020 wordt opnieuw een MTO uitgevoerd.
<b>Goede werkgever</b> Ziekteverzuim	Het ziekteverzuim is in 2018 gedaald naar 3,8%, mede als gevolg van (duurzame) re-integratie van langdurig arbeidsongeschikten. Hiermee zijn we onder de norm gekomen.	We blijven inzetten op preventie en goede begeleiding. Hiermee proberen we het ziekteverzuim zoveel mogelijk te beperken.

### 9.3. Jaarplan 2018

In het jaarplan staat beschreven welke activiteiten we in 2018 wilden uitvoeren om onze ambities te bereiken.

Activiteit	Korte omschrijving	Status
Jaarlijkse actualisatie van de strategische koers	De fluïde strategische koers vraagt om een jaarlijkse evaluatie en mogelijke bijstelling of toevoeging van onderwerpen.  <i>In 2018 werkten we op basis van de strategische koers onze strategische kaart uit. Ook vertaalden we deze naar een ondernemingsplan (met een meerjarenperspectief van 2019 – 2023) en werden de KPI's geactualiseerd en aangescherpt.</i>	Doorlopend
WSG implementatie	Uitwerking overname deel van het bezit van WSG op basis van het zogeheten puzzelmodel  <i>In juni ging de minister akkoord met het totale overnamebod van WSG door de acht betrokken corporaties middels het zogenaamde puzzelmodel. Dit betekent dat Woonkwartier met ingang van 1 januari 2019 juridisch eigenaar wordt van 486 vhe's van WSG in de gemeenten Halderberge en Moerdijk. Het beheer hiervan ging al over per 1 december.</i>	Afgerond
Vastgoeddata incl. NEN 2580 metingen	Implementatie VABI vastgoeddata voor (basis) 3D modellering en verplichte NEN 2580 metingen (voorbereiding BIM).  <i>Circa 4.700 woningen zijn inmiddels gemodelleerd en van circa 4.000 woningen zijn inmiddels NEN2580-certificaten beschikbaar. De verplichting tot gebruik van NEN2580 is doorgeschoven naar 2021.</i>	Loopt
Innovatie <i>Maatschappelijk, Technisch, Organisatorisch</i>	Opzetten van innovatieprojecten op verschillende vlakken waarmee we als lerende organisatie innovatie kunnen stimuleren en realiseren.  <i>In 2018 zijn projecten opgepakt op het gebied van digitalisering van de verantwoordingsinformatie middels de Barometer, het reduceren van de doorlooptijd van renovaties in badkamer, keuken en toilet, een analyse tot optimalisatie van het verhuur- en mutatieproces, de pilot driekamermodel en beleidswaarde en op het gebied van communicatie.</i>	Doorlopend
ICT Projecten (aanvulling fase 2)	Implementatie en vervanging diverse ICT-systemen, waaronder een klantportaal, een aannemersportaal en een nieuw HRM-pakket.  <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Klantportaal: Na een pilot in Klundert in april kunnen sinds afgelopen oktober al onze klanten terecht in hun eigen digitale omgeving mijnWoonkwartier.</i></li> <li>- <i>Het aannemersportaal was ultimo 2018 bij de 3 belangrijkste ketenpartners live voor het hele proces.</i></li> <li>- <i>CRM is nog niet afgerond vanwege andere prioritering van de werkzaamheden.</i></li> <li>- <i>Het nieuwe HRM-pakket is live. Afronding en evaluatie vindt plaats in 2019.</i></li> <li>- <i>Besloten is voorlopig geen reparatieapp te implementeren.</i></li> <li>- <i>We kiezen voor 1 leverancier voor het klantvolgsysteem, het intranet en de kennisbank. In het najaar vonden de eerste gesprekken plaats met mogelijke leveranciers. Selectie volgt in 2019.</i></li> </ul>	Loopt
Uitrol I&A beleid	Invulling geven aan I&A beleid (met hierin aandacht voor o.a. beveiliging, back-up, AVG-regelgeving) en op basis hiervan uitwerken van een digitaliseringsagenda.  <i>I&amp;A beleid en informatiebeveiligingsbeleid zijn vastgesteld. Ook is een informatiebeveiliging assessment uitgevoerd. Verdere uitwerking geven aan digitaliseringsagenda op basis van I&amp;A-beleid is een continu proces.</i>	Doorlopend
Implementatie en evaluatie ervaringen investeringsstatuut voor bestaand bezit	Implementeren investeringsstatuut voor bestaand bezit en evalueren ervaringen hiermee.	Afgerond

Activiteit	Korte omschrijving	Status
	<i>In 2018 werden het nieuwe investeringsstatuut projectmatig onderhoud en het geactualiseerd investeringsstatuut nieuwbouw vastgesteld. In 2019 wordt verdere aandacht besteed aan naleving van deze statuten.</i>	
Audits vanuit controller	Interne audits door controller op basis van werkplan controller.  <i>Proces loopt; zie verder ook risicomanagement,</i>	Doorlopend
Audits vanuit organisatie	Interne audits door afdeling Bedrijfsvoering op werking interne controle.  <i>Financiële auditaanzet is in gang gezet. Nadere concretisering en uitrol volgt in 2019.</i>	Loopt
Positionering bestuurssecretaris	Verdere oplijning governancestructuur en doorontwikkeling besluitvormingsstructuur.  <i>In 2018 kwam onder meer de strategische kaart en het ondernemingsplan tot stand. Beide zijn ook vastgesteld. Tevens is Woonkwartier 2.0 gepresenteerd.</i>	Afgerond
Communicatie	Uitwerken programma 'schriftelijke communicatie' en ontwikkeling nieuwe huisstijlelingen (o.a. corporate video's) o.b.v. communicatiestrategie  <i>In 2018 werd de communicatiestrategie voor Woonkwartier vastgesteld. Hieruit voortvloeiend startte in september het project Schrijfkracht waarmee de schriftelijke communicatie vanuit Woonkwartier wordt verbeterd. We ontwikkelden in 2018 ook een aantal video's, waaronder de corporate video over onze koers, de gebruikswijzer voor ons klantportaal MijnWoonkwartier en het sociale jaarverslag.</i>	Afgerond
Inkoopbeleid en ketensamenwerking	Opstellen inkoopbeleid voor geheel Woonkwartier  <i>Het inkoopbeleid is in 2018 vastgesteld, inclusief beleid voor aanbestedingen en keten- en inlenersaansprakelijkheid. In 2019 volgt de verdere uitrol van dit beleid.</i>	Afgerond
HRM Beleid (waaronder cyclus)	Opstellen (harmonisatie) beleid HRM, waaronder HR-cyclus, opleidingen en personeelsplanning.  <i>HR-cyclus 2019 afgerond en op basis van evaluatie bijgesteld. Een goed gesprek is hierbij het uitgangspunt en de beloning wordt hiervan losgekoppeld.</i>	Afgerond
ICT fase 2 - Digitalisering fysieke archief	Digitaliseren fysieke archieven  <i>Proces tot digitalisering fysieke archieven is uitbesteed en wordt begin 2019 afgerond.</i>	Loopt
Functieprofielen + waardering	Evaluatie functieprofielen en waardering  In 2018 zijn nieuwe functieprofielen vastgesteld en zijn alle functies opnieuw gewaardeerd.	Afgerond

## 9.4. Risicomanagement

Risicomanagement is een belangrijk onderdeel van het strategisch management van elke organisatie. Goed risicomanagement en het weloverwogen nemen van risico's is van groot belang om de strategische doelstellingen op verantwoorde wijze te realiseren. Deze doelstellingen zijn in 2017 verwoord in de strategische koers van Woonkwartier. In 2018 is nadrukkelijk stilgestaan bij de inventarisatie van de daarbij behorende strategische risico's.

### 9.4.1. Governance

De risicobeheersing van Woonkwartier is verankerd in de organisatie en staat beschreven in het Statuut Risicomanagement. Woonkwartier past de principes van het 'Three Lines of Defence model' toe bij de inrichting van het risicomanagement, wat de rollen en verantwoordelijkheden bij het op orde krijgen en houden van het risicomanagement structureert. Het instrumentarium bestaat uit:

- Ingericht risicomanagement vanuit de 'Three Lines of Defence';
- Periodieke besprekingen van risico's met de RvT door bestuurder, controller en accountant;
- Scenarioanalyse economische risico's op gevoeligheid en impact op het weerstandsvermogen;
- Procesmatige risicoscan van de 15 kernprocessen met vastgestelde risicotolerantiegrens;
- Inrichting Processen en functiescheiding en vastleggingen interne controle maatregelen;
- Interne audits en reviews door controller van investeringsvoorstellen en voorgenomen besluiten met verstrekende financiële gevolgen;
- Verantwoording over risicomanagement in tertiaalrapportages en jaarverslag; en reviews van de planning & control verantwoordingsdocumenten door controller;
- Inzet soft controls zoals inzet vertrouwenspersonen, integriteitsscan, dilemmaspel, risicobewustzijn en medewerkerstevredenheid.

In 2018 is het instrumentarium verder uitgebreid. Naast de inventarisatie van de strategische risico's is een frauderisico analyse uitgevoerd en vinden – in het kader van bevordering van het risicobewustzijn- periodiek bilaterale gesprekken over risico's met managers, bestuurder en controller plaats. In het kader van informatiemanagement is de organisatie verder gestructureerd. Bovendien is een tweetal functionarissen benoemd in de rol van privacy- en securityofficer.

### 9.4.2. Strategische risico's 2018

In de zomer 2018 zijn aan de hand van de strategische koers de strategische risico's geformuleerd. Deze maken ook onderdeel uit van de tertiaalrapportage, zijn gerangschikt naar de afzonderlijke pijlers en onderverdeeld naar te voorkomen risico's, externe risico's en strategische risico's:

Te voorkomen risico's	Externe risico's	Strategische risico's
Risico ↓ Beïnvloedbaarheid ↑	Risico ↑ Beïnvloedbaarheid ↓	Risico ↑ Beïnvloedbaarheid ↑

Voor de beheersing van de risico's worden de volgende kwalificaties gehanteerd, waarbij de kleur de mate van beheersing weergeeft en de maatregelen beschreven worden:

Niet beheerst	Deels beheerst	Gemiddeld beheerst	Nagenoeg beheerst	Geheel beheerst
---------------	----------------	--------------------	-------------------	-----------------

De risicotolerantiegrens is bepaald op 'gemiddeld' beheerste processen. Dat betekent dat het risicoprofiel van processen met een oranje score in 2019 beter moet worden beheerst.

## Onze Klanten

Risico	Omschrijving	Beheersmaatregelen
<b>Strategisch</b>		
Eenzijdige wijken	Als gevolg van passend toewijzen en een transitie in de maatschappij van zorg naar participatie en langer zelfstandig thuis wonen, bestaat de kans dat er eenzijdige wijken ontstaan, met als gevolg veel leefbaarheidsproblemen en een negatief imago voor de sociale huurwoning en de woningcorporatie.	Differentiatie in wijken bevorderen door "toewijzingsruimte" optimaal te benutten.
Crisissituatie	Als gevolg van het onvoldoende reageren op zaken in de leefwereld van onze klanten, bestaat de kans dat er een 'crisisituatie' ontstaat, met als gevolg imagoschade.	De afgelopen jaren is veel aandacht besteed aan crisismanagement om dit risico te beheersen. Crisismanagementplan en jaarlijkse training crisiscommunicatie.

## Onze wijken & kernen

Risico	Omschrijving	Beheersmaatregelen
<b>Strategisch</b>		
Samenwerking op leefbaarheid	Als gevolg van het niet-thuis geven van maatschappelijke organisaties bij het aanpakken van leefbaarheidsproblemen bestaat de kans dat Woonkwartier alleen komt te staan in haar ambities, met als gevolg dat er te weinig gebeurt op dit terrein (Woonkwartier kan het niet alleen).	Met maatschappelijke partners streven naar gemeenschappelijke waarden en doel oriëntatie voor leefbaarheid op basis van kernvisies (middels dialoog).
<b>Extern</b>		
Voorzieningen kleine kernen	Als gevolg van de wegtrekkende voorzieningen in de kleine kernen bestaat de kans dat bezit minder populair wordt, met als gevolg leegstand en verpaupering.	Actieve monitoring leefbaarheid, in gesprek blijven met lokale stakeholders en aandacht voor problematiek binnen kernvisies in relatie tot de portefeuillestrategie per kern.

## Ons vastgoed

Risico	Omschrijving	Beheersmaatregelen
<b>Strategisch</b>		
Vraag en aanbod sluiten niet op elkaar aan	Als gevolg van het niet in staat zijn om de toekomstige vraag te voorspellen, bestaat de kans dat vraag en aanbod in de toekomst niet op elkaar aansluiten, met als gevolg leegstand.	Continu monitoren wensportefeuille.
<b>Extern</b>		
Zorgvastgoed	Als gevolg van wijzigingen in de vergoedingsstructuur van zorginstellingen bestaat de kans dat bestaande huurcontracten niet langer kunnen worden nagekomen, met als gevolg lagere huuropbrengsten of leegstand.	Continu monitoren zorgcontracten middels proactief accountbeheer.
<b>Te voorkomen</b>		
Veiligheid vastgoed	Als gevolg van het gebruik van gevaarlijke materialen 'in het verleden' (balkons, asbest, etc.), bestaat de kans dat er gevaarlijke situaties ontstaan, met als gevolg imagoschade en eventuele claims.	Maximale aandacht bij onderhoud en inventarisaties. Periodieke keuringen conform voorschriften. "APK" bij mutatie.

## Onze financiën

Risico	Omschrijving	Beheersmaatregelen
<b>Extern</b>		



Risico	Omschrijving	Beheersmaatregelen
Wetgeving/ Economie	Als gevolg van (fiscale) wetgeving (zoals ATAD) of economische prijs-/renteontwikkelingen (zoals prijsstijgingen in de bouw), bestaat de kans op een toenemende lastendruk. Met als gevolg dat de investeringscapaciteit onder druk komt te staan en rendementen of afspraken niet behaald worden, dan wel niet voldaan wordt aan wetgeving.	Scenarioanalyse meerjarenbegroting
<b>Te voorkomen</b>		
Onnodig geld uitgeven door gezonde financiële situatie	Als gevolg van de gezonde financiële positie, bestaat de kans dat er 'onnodig' geld wordt uitgegeven, met als gevolg dat er niet efficiënt gewerkt wordt en kapitaal wordt vernietigd.	Streven naar efficiency (zie pijler financiën), spiegelen beleid middels RvA/HV/RvT, extern toezicht, benchmarking
Onvoldoende menselijk contact door druk op kosten-beheersing	Als gevolg van toenemende digitalisering in de dienstverlening en bedrijfsvoering, bestaat de kans dat de meerwaarde van lokale fysieke verankering gezien de kosten niet meer uitlegbaar is en menselijk contact verdwijnt. Met als gevolg dat we niet iedere doelgroep goed (kunnen) helpen, mensen onzichtbaar worden en we "los" komen van de omgeving.	Bewust investeren in "altijd in de buurt" met pijler wijken en kernen; tevens programma ondernemingsplan.

### Onze organisatie

Risico	Omschrijving	Beheersmaatregelen
<b>Strategisch</b>		
Veelheid aan ambities	Als gevolg van ons denken in kansen en mogelijkheden, en dus de grote hoeveelheid ambities die we hebben, bestaat de kans op onvoldoende verbondenheid met de organisatie en de mogelijkheden en draagkracht hiervan. De kans bestaat dat we van alles een beetje doen, maar niets goed doen of afmaken, met als gevolg dat we de gemaakte afspraken niet nakomen, achter de feiten aanlopen of imagoschade oplopen.	Beheersmaatregel: herijking strategische koers en ondernemingsplan.
Continuïteit RvT, bestuur, MT en organisatie	Als gevolg van het dragen van de organisatie door een beperkte groep functionarissen en aanstaande wisselingen in de RvT, bestaat de kans dat de continuïteit van de organisatie en de huidige koers in het geding komt, met als gevolg dat de organisatie 1 à 2 jaar stil komt te liggen en er een onbalans ontstaat in governance.	Aandacht voor schema van aftreden RvT en voor binding sleutelfunctionarissen.
Onvoldoende risico awareness	Als gevolg van volle agenda's en de waan van de dag bij de first line, bestaat de kans dat risicomanagement onvoldoende wordt beleefd. Met als gevolg dat we verrast kunnen worden door achteraf te voorziene risico's.	Risicomanagement breed in de organisatie (van "hoog" tot "laag") continu onderwerp van gesprek laten zijn. Risicomanagementinstrumentarium (risicomanagementstatuut, tertiaalrapportages, investeringsstatuut, etc.)
Krapte arbeidsmarkt	Als gevolg van een krapte op de arbeidsmarkt en het slechte imago van de sector, bestaat de kans dat we nieuwe competente medewerkers niet tijdig kunnen aantrekken dan wel dat competente medewerkers vertrekken. Met als gevolg dat de continuïteit van de bedrijfsvoering en dienstverlening onder druk komt te staan.	HR beleid met aandacht voor arbeidsvoorwaarden en arbeidsomstandigheden, zoals opleidingsmogelijkheden, open cultuur, secundaire arbeidsvoorwaarden, traineeships, stageplaatsen.
Common sense	Als gevolg van een gebrek aan kennis en competenties om te handelen naar bevindingen/de leefwereld, bestaat de kans dat medewerkers niet, niet juist of	Aandacht voor soft controls, leefwereld versus systeemwereld, cultuur, etc.

Risico	Omschrijving	Beheersmaatregelen
	strikt conform regels of beleid handelen en niet hun gezonde verstand gebruiken, met als gevolg imagoschade.	
Verwachtingen management (lokale) overheid	Als gevolg van polarisatie en verwachtingen van de (lokale) overheid / maatschappij, bestaat de kans op een toenemende spanning en/of verwijdering tussen politiek/bestuur en corporatie, met als gevolg dat we niet aan de verwachtingen van de (lokale) overheid /maatschappij kunnen voldoen en prestatieafspraken niet na kunnen komen.	Actief in verbinding blijven met stakeholders, beleid uitleggen en verantwoording afleggen.
<b>Te voorkomen</b>		
Datalek	Als gevolg van onvoldoende bewustzijn of onzorgvuldig handelen in het kader van AVG, bestaat de kans op een datalek en het schenden van de privacy, met als gevolg imagoschade en eventuele boetes.	Vaststelling informatiebeveiligingsbeleid en aanstelling security officer en privacy officer om PDCA-cyclus en risico's te beheersen. Aanvullende beveiligingsmaatregelen worden uitgerold.
Keten- en inleners aansprakelijkheid	Als gevolg van onvoldoende juridische awareness ten aanzien van keten- en inlenersaansprakelijkheid, bestaat de kans om fiscaal of arbeidsrechtelijk verantwoordelijk te worden gesteld, met als gevolg financiële schade.	Inkoopbeleid geactualiseerd inclusief beleid om keten- en inlenersaansprakelijkheid te beperken.
Onvoldoende kennis innovatie	Als gevolg van een gebrek aan kennis binnen een snel ontwikkelende kennis-innovatiemarkt, bestaat de kans dat we in het hier en nu de "verkeerde" keuzes maken, met als gevolg dat maatschappelijk geld niet efficiënt wordt ingezet.	Woonkwartier zoekt breed de verbinding met stakeholders inclusief marktpartijen, maar accepteert bij innoveren ook de kans op falen (leren).
Aansluiting medewerkers bij verandering	Als gevolg van toenemende systeemcomplexiteit en de doorontwikkeling van de organisatie, bestaat de kans dat medewerkers niet mee kunnen. Met als gevolg dat medewerkers afhaken en een gebrek aan optimale dienstverlening kan ontstaan.	"Leren" en ontwikkelen van medewerkers staat centraal (pijler onze organisatie).

### 9.4.3. Risico's met impact afgelopen boekjaar

In 2018 deden diverse risico's zich voor die op één of andere manier impact op Woonkwartier hadden. De belangrijkste onderwerpen, mét de mitigerende maatregelen die daarvoor genomen zijn gekoppeld aan een risicobeheersingsstrategie, zijn:

<b>Uitvoering projectmatig onderhoud in relatie tot prestatie afspraken met stakeholders. Het risico bestaat dat reputatieschade ontstaat als verwachtingen omtrent de realisatie van de duurzaamheidsopgave van deze gremia niet met de realiteit overeenkomen.</b>
<b>Beheersmaatregelen</b>
Op dit moment wordt nadrukkelijk ingezet op gedegen communicatie en dialoog door middel van bezoeken aan B&W's en het voorlichten van raadsfracties en huurdersorganisaties. En worden realistische planningen, die dan ook nagekomen worden, gemaakt. De duurzaamheidsopgave maakt onderdeel uit van de geactualiseerde prestatieopgave. Responsestrategie: verminderen.
<b>Excessieve bouwkostenstijgingen en lange levertijden door schaarste bij vastgoedontwikkeling: De prijsontwikkeling van uren en materialen stijgen harder dan de geprognosticeerde meerjarenbegroting, waardoor projecten minder rendabel worden.</b>
<b>Beheersmaatregelen</b>
Langjarige contracten afsluiten met kernaannemers; risico is niet geheel af te dekken door niet beïnvloedbare economische omstandigheden. Responsestrategie: aanvaarden.
<b>Uitvoering projectmatig onderhoud in relatie tot kwaliteit en kwantiteit. Het risico bestaat dat duurzaamheidsinvesteringen worden besteed aan verkeerde dingen en dat de meerjarenonderhoudsprognose niet op orde is.</b>
<b>Beheersmaatregelen</b>

<p>De basiskwaliteit van de onderhoudsbegroting wordt op dit moment verbeterd en zal in 2019 bruikbaar zijn voor een goede MJOB/MJIB. Hierbij wordt in 2019 de implementatie van een assetmanagement (AM) tool afgerond. Dit gaat leiden tot rendementssturing op PMC niveau.</p> <p>Er is een duurzaamheidsvisie vastgesteld waarbij de impact van de opgave de huidige financiële positie overstijgt. Dit geldt overigens voor de gehele sociale huur sector. Zonder politieke maatregelen is de opgave niet haalbaar. Responsestrategie: verminderen.</p>	
<p><b>Handhaving van de Flora &amp; Fauna wetgeving door gemeenten leidt tot vertraging van (projectmatig) onderhoud. Het risico is dat compliance onvoldoende is geborgd in de bedrijfsvoering (naast de al eerder genoemde risico's rondom projectontwikkeling).</b></p>	
<p><b>Beheersmaatregelen</b></p>	
<p>Overleg met de gemeente om het effect op vertraging in uitvoering te minimaliseren. En meer externe juridische toetsen van de vastgoedopgave om ons niet te laten verrassen door andere wetgeving. Meerjarenonthefing vanaf 2019 in proces georganiseerd. Responsestrategie: verminderen.</p>	
<p><b>Exploitatie: beheersing van huurachterstanden en exploitatielasten vraagt om aandacht. Het risico is dat faalkosten hoger zijn dan acceptabel is en dat daardoor maatschappelijk kapitaal weglekt.</b></p>	
<p><b>Beheersmaatregelen</b></p>	
<p>Optimaliseringsplannen voor de beheersing van dagelijkse onderhouds- en huurachterstanden zijn voorhanden en krijgen hun uitwerking in 2019. In 2018 is het verhuur- en mutatieproces door de afdeling WWK geoptimaliseerd. Responsestrategie: verminderen.</p>	
<p><b>Veiligheid: Uit conditiemetingen blijkt dat er nog open verbrandingstoestellen in het bezit aanwezig zijn, met een verhoogd risicoprofiel op het gebied van veiligheid.</b></p>	
<p><b>Beheersmaatregelen</b></p>	
<p>Budget vrijgemaakt voor het versneld vervangen van deze open systemen (jaarplanactiviteit 2018). Het risico bestaat dat de basisinformatie niet op orde is en dat er geen inzicht bestaat in hoeveel open verbrandingstoestellen aanwezig zijn. Responsestrategie: vermijden.</p>	
<p><b>Geplande overname bezit WSG in ons werkgebied met veel specifieke zorgaspecten.</b></p>	
<p><b>Beheersmaatregelen</b></p>	
<p>Er is uitgebreide risico- en impact analyse vastgesteld. Het bod is gebaseerd op het risicoprofiel van het zorgvastgoed. Op basis van dit risicoprofiel is een bieding gedaan met een afslag voor het verdienmodel zorgvastgoed. Dat, en uitstel van de verwachte vermindering van de subsidiering van zorgvastgoed, heeft geresulteerd in een geaccepteerd bod en overname van het puzzelmodel. Responsestrategie: risico's gedeeld.</p>	

#### 9.4.4. De impact van risico's op de financiële continuïteit

Jaarlijks wordt, door middel van scenarioanalyses in de begrotingscyclus, de impact van macro-economische ontwikkelingen in beeld gebracht. De jongste scenarioberekeningen laten zien dat Woonkwartier vooral gevoelig is voor kosten- en rentestijgingen. Daarnaast heeft het duurzaamheidsscenario voor een CO<sup>2</sup>-neutrale voorraad in 2050 een grote impact op de financiële ratio's van Woonkwartier. Als in dit scenario de helft van de voorraad tot aan de begrotingshorizon 2028 aan de duurzaamheidsafspraken met de overheid voldoet, scoren de gemiddelde financiële ratio's voor de financiering van de opgave onder de norm. Zonder facilitering van de overheid wordt haalbaarheid van deze ambitie, zonder afbreuk te doen aan andere doelstellingen van Woonkwartier, moeilijk.

De risico's van de 15 kernprocessen zijn door de proceseigenaren geclassificeerd in klassen risicogrootte. In totaliteit wordt de impact van de risico's ingeschat tussen de € 9 miljoen en € 23 miljoen.

#### 9.4.5. Risicocultuur en soft controls

Het hebben van adequate en effectieve risicobeheersings- en controlesystemen biedt geen absolute garantie voor het realiseren van ondernemingsdoelstellingen. Het volledig uitsluiten van wezenlijke fouten, verliezen, fraude of overtreding van wetten en regelgeving is dan ook niet mogelijk. Het fundament voor het stelsel van interne beheersing is de houding en het gedrag van medewerkers.

Om meer grip te krijgen op de risicocultuur voert Woonkwartier om de twee jaar een integriteitscan en om de twee jaar een medewerkers tevredenheidsonderzoek (MTO) uit. In 2017 vond een nulmeting over integriteit plaats en werd, voor het bespreekbaar maken van integriteitsissues, een dilemmaspel gespeeld. In 2018 vond een MTO plaats waarbij ook leiderschap en toon aan de top aan de orde kwamen. Hieruit kwam ook naar voren dat bevoegdheid en betrokkenheid aspecten zijn die aandacht vragen. In 2018 vond met het MT een themabijeenkomst plaats over de cultuur van Woonkwartier. Door middel van een OCAI meting is de huidige en gewenste cultuur gemeten. In 2018 zijn er geen meldingen gedaan over niet-integer gedrag bij het centraal meldpunt.

Woonkwartier faciliteert medewerkers door een extern vertrouwenspersoon maandelijks op kantoor spreekuur te laten houden. Hiermee wordt een vertrouwelijk, onafhankelijk en luisterend oor aan medewerkers geboden.

Om het risicobewustzijn te bevorderen startten we in 2018 met periodiek bilaterale risicogesprekken met managers, bestuurder en controller, waarbij alle aspecten van risicomangement aan de orde komen.

#### 9.4.6. In control

Vanaf 2018 is de opzet van de informatievoorziening ingrijpend veranderd. Hiermee is het inzicht in de mate van beheersing sterk verbeterd. In de tertiaalrapportages is er een sterke koppeling met de strategische koers in de vorm van een strategische kaart. Ook zijn er voor iedere pijler kpi's geformuleerd en is het risicomangement verankerd aan de doelstellingen van Woonkwartier. Bovendien geeft het MT in deze rapportage in een managementsamenvatting de mate van 'in control zijn' aan. In zijn bestuurlijk oordeel beschouwt de bestuurder deze verklaring samen met de review van de controller en deelt deze met de Raad.

Het jaar 2018 heeft veel gebracht, zoals de optimalisatie van processen (verhuur- en mutatieproces, incassoproces), realisatie van beleid (duurzaamheid, onderhoud, inkoop, privacy, informatiebeveiliging) en de gedeeltelijke overname van het bezit van WSG.

Voor de klant werd een digitaal kanaal gelanceerd en ook met andere applicaties zijn de nodige stappen gezet voor een meer digitale, maar vooral betere interne en externe dienstverlening. Waarbij zowel intern (onze medewerkers) als voor de externe klant (onze huurders) een optimale dienstverlening wordt nagestreefd.

Aandacht gaat uit naar de processen op het gebied van onderhoud en projectontwikkeling met als doel deze beter te beheersen. Op den duur bestaat het risico dat door de hoge onderhoudslasten de ratio's onder druk komen te staan. Dat wordt, mede met de introductie van Woonkwartier 2.0, verder geoptimaliseerd. Deze organisatieaanpassing komt op het juiste moment om beter "in control" te komen.

Externe toezichthouders zoals WSW en Aw hebben in 2018 Woonkwartier positief beoordeeld. Ook het visitatierapport uit 2017 geeft aan dat de P&C cyclus op een professionele wijze is ingericht en dat het risicomangement stevig verankerd is.

## 9.5. Nevenstructuur en verbindingen

Het besluit tot vereenvoudiging van de nevenstructuur is genomen. Eind 2018 is de vereenvoudiging van de nevenstructuur voltooid door de fusie tussen Brabantse Waard Holding B.V. (als fusiedrager), Brabantse Waard Projecten B.V., Bernardus Holding B.V. en Bernardus Ontwikkelmaatschappij B.V. tot Bouwkwartier B.V. per 31-12-2018.

Nevenstructuur / Verbinding	Algemeen	Ontwikkelingen	Risicobeheersing
<b>Deelname Bouwkwartier in Brabantse Waard Beheer B.V. (100%)</b>	Betreft exploitatie WKO-installaties.	WKO's worden per 1-1-2019 overgedragen aan Woonkwartier middels de uitkering van dividend. Liquidatie van de B.V. loopt.	
<b>Deelname Bouwkwartier in SWZ-Van Agtmaal v.o.f. (50%)</b>	Woonkwartier neemt samen met aannemersbedrijf Van Agtmaal B.V., via een gezamenlijke v.o.f., deel in Bosselaar Zuid B.V. (50%)	Voor deelgebied 3 zal een nieuwe LOO opgesteld worden vanwege het verzoek vanuit Bosselaar-Zuid B.V. om 80 woningen meer te mogen realiseren. Dit was nodig omdat tijdens de crisis bleek dat er behoefte is aan kleinere woningtypen. Woonkwartier geeft aan appartementen als huurwoningen te willen afnemen. De gemeente heeft akkoord gegeven op de vermeerdering van woningaantallen onder voorwaarden. Eén daarvan is het realiseren van extra DAEB--woningen bovenop de 38 geprognoseerde appartementen. Dit wordt in het eerste tertiaal van 2019 onderzocht en besloten.	De huidige LOO is niet toereikend bij uitbreiding. Nieuwe randvoorwaarden worden in de nieuwe LOO door de gemeente geïntroduceerd. De daarmee gemoede kosten moeten opwegen tegen de verkoop van uitgeefbare grond (totaal van 80 woningen).
<b>Deelname Bouwkwartier in ZAB B.V. (33,33%)</b>	Woonkwartier neemt samen met Thuisvester participatie B.V. en aannemersbedrijf Van Agtmaal B.V. deel in ZAB B.V. (belang 33,3% per aandeelhouder).	ZAB B.V. participeert in het project religieus erfgoed Oudenbosch. Zie hoofdstuk 8 voor voortgang algeheel project.	
<b>Verbinding Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland</b>	Regionaal samenwerkingsverband voor de exploitatie (inclusief eigendom) van woonwagens.	Naar aanleiding van een advies van het ministerie van BZK eind 2018 is duidelijk geworden dat het beleidskader voor het gemeentelijk woonwagenge- en standplaatsenbeleid gewijzigd wordt. De visie ten aanzien van dit onderwerp heeft als kern inzake huisvesting: het beschermen van woonwagengebewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun mensenrechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. De verwachting is	Een eventueel aandeel in een tekort in de toekomst wordt verdeeld naar rato van het totaal aantal vhe's dat in beheer is van de deelnemende corporaties

Nevenstructuur / Verbinding	Algemeen	Ontwikkelingen	Risicobeheersing
		dat de circulaire een behoorlijke impact gaat krijgen op de vraag naar standplaatsen. Wat de impact voor het beleid van de Stichting Woonwagengebeheer is onderwerp van gesprek.	
<b>Verbinding Stichting Klik voor Wonen</b>	Regionaal samenwerkingsverband van West-Brabantse woningcorporaties voor woonruimteverdeling.	Geen bijzonderheden	

## 10. Verslag Raad van Toezicht

### 10.1. Legitimatatie

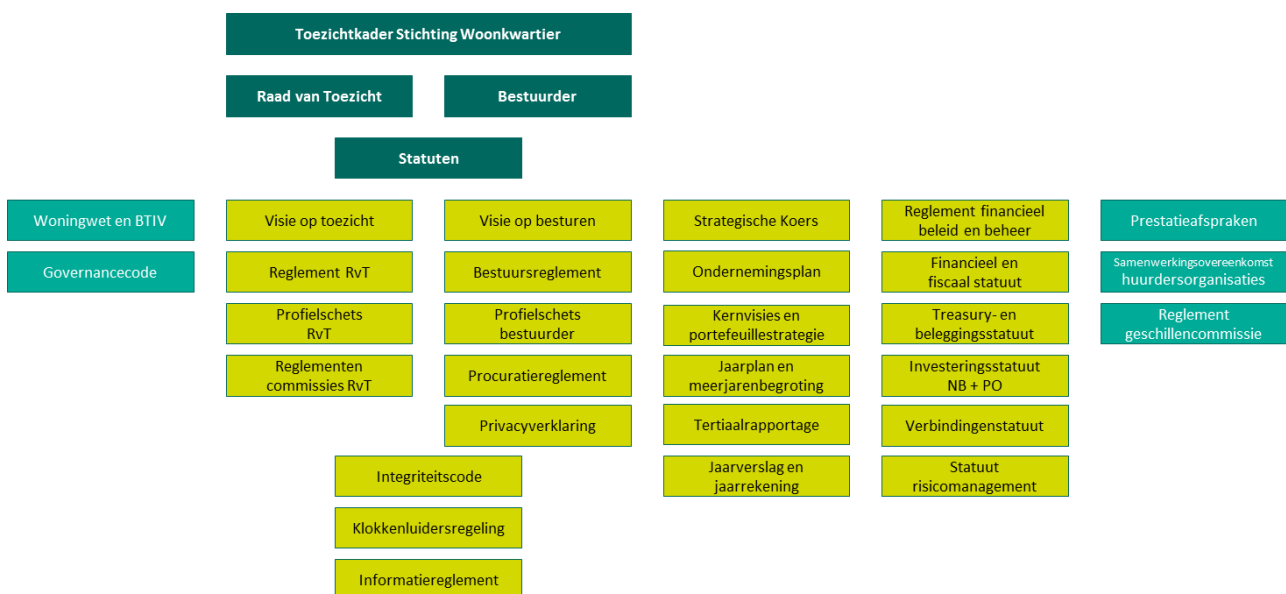
De Raad van Toezicht handelt op basis van de bevoegdheden die in de wet- en regelgeving, de statuten en reglementen zijn vastgelegd. Hierin is opgenomen dat we werken met drie commissies. Deze commissies hebben ook weer hun eigen reglementen. De commissies adviseren de Raad van Toezicht over onderwerpen en bereiden de besluitvorming voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad van Toezicht onverlet.

Per 1 juli 2017 is de Veegwet Wonen in werking getreden. In 2017 heeft de Raad van Toezicht alle governance documenten opnieuw bekeken en geactualiseerd / aangepast naar aanleiding van deze wetgeving. In 2018 zijn ook de statuten geheel geactualiseerd.

De Raad van Toezicht heeft een toezichtvisie waarin duidelijk wordt gemaakt waarom wij toezicht houden en wat wij onder goed toezicht verstaan. Wij geven daarin antwoord op de basisvragen over taakopvatting, doel en functie. De Raad van Toezicht wil vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording afleggen aan interne en externe belanghebbenden. De uitwerking van de 'Visie op toezicht' is weergegeven in het toezicht- en toetsingskader.

### 10.2. Toezicht- en toetsingskader

In het toezicht- en toetsingskader heeft de Raad van Toezicht uitgewerkt hoe de visie op toezicht in de praktijk wordt gebracht. Het toezichts- en toetsingskader van de Raad van Toezicht ziet er als volgt uit.



Het toezichts- en toetsingskader is kaderstellend voor het bestuur om te besturen en voor de Raad van Toezicht om toezicht te houden. Toetsing wordt uitgevoerd aan de hand van:

- Tertiaalrapportages, jaarverslagen en jaarrekeningen;
- Andere verantwoordingsrapportages t.b.v. Autoriteit woningcorporaties en WSW;
- Verslagen van de vergaderingen van de audit-, vastgoed- en remuneratiecommissie;
- Weergave van de gesprekken met de ondernemingsraad, huurdersorganisaties en gemeenten;
- Projectvoorstellen en (des)investeringsvoorstellen;
- Rapportages over bijzondere onderwerpen;

- Verslag en rapportages van de accountant;
- Reviews van de interne controller;
- Oordeelsbrief Autoriteit woningcorporaties.

### 10.3. Commissies

De Raad van Toezicht kent drie commissies: de auditcommissie, de vastgoedcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie. De commissies rapporteren formeel en informeel aan de Raad van Toezicht. De verslagen van de commissies worden ter informatie geagendeerd in de Raad van Toezicht. Alle documenten die in de commissies geagendeerd en besproken worden, worden ook geagendeerd in de Raad van Toezicht (ter besluitvorming, ter bespreking of ter informatie). In de reglementen van de drie commissies is vastgelegd waarover deze commissies gaan.

De taak van de auditcommissie is het adviseren van de Raad van Toezicht over:

- de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, waaronder de naleving van de relevante wet- en regelgeving en de naleving van de interne gedragscodes;
- de financiële informatieverschaffing;
- de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne controller en de externe accountant;
- de financiële informatieverschaffing aan externe toezichthouders;
- het werkplan interne controle en/of het auditplan;
- het functioneren van de externe accountant;
- de jaarlijkse bevestiging van de externe accountant inzake zijn onafhankelijkheid;
- de jaarlijkse melding van de externe accountant inzake zijn verrichte werkzaamheden anders dan controlewerkzaamheden.

De taak van de vastgoedcommissie is het adviseren van de Raad van Toezicht over:

- de toepassing van waardestrategie;
- de totstandkoming en realisatie van de portefeuillestrategie;
- vastgoed investeringsvoorstellen met bijzondere aandacht voor de onderliggende risico's;
- het vastgoedbeheer, in het bijzonder de ketenbenadering;
- de vormgeving van het assetmanagement.

De taak van de selectie- en remuneratiecommissie is het voorbereiden, opstellen, uitvoeren en/of evalueren van:

- het te voeren bezoldigingsbeleid en onkostenvergoedingsbeleid voor de bestuurder en de Raad van Toezicht;
- de bezoldiging en onkostenvergoeding van de bestuurder en leden van de Raad van Toezicht;
- selectiecriteria en benoemingsprocedures inzake de bestuurder en de leden van de Raad van Toezicht;
- de periodieke beoordeling van omvang en samenstelling van de Raad van Toezicht en een profielschets van de Raad van Toezicht en voor de bestuurder;
- werving en selectie van leden van de Raad van Toezicht en de bestuurder;
- de jaarlijkse evaluatie van de Raad van Toezicht;
- de herbenoeming van de bestuurder respectievelijk leden van de Raad van Toezicht;
- het beoordelingsbeleid voor de bestuurder;
- het functionerings- en beoordelingsgesprek met de bestuurder.



#### 10.4. Governancecode Woningcorporaties 2015

Woonkwartier hecht groot belang aan goed bestuur en goed toezicht. Hieronder verstaan wij het integer en transparant handelen van het bestuur, goed toezicht op het bestuur door de interne en externe toezichthouders en het afleggen van verantwoording over het uitgevoerde toezicht. Woonkwartier onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties 2015 en voldoet aan de bepalingen daarvan.

##### **Visitatie**

In 2017 heeft Woonkwartier zich voor het eerst in de huidige vorm laten visiteren. Dit betrof de periode 2013 tot en met 2016. In 2022 zal de volgende visitatie plaats gaan vinden. In de tussentijd monitoren we de uitvoering van de aanbevelingen van de visitatiecommissie.

#### 10.5. Toezichthoudende rol van de Raad van Toezicht

Periodiek is in de Raad van Toezicht een gedetailleerde tertiaalrapportage besproken, waarin volkshuisvestelijke, maatschappelijke, operationele en financiële prestaties aan de orde komen. Deze tertiaal rapportages waren telkens voorzien van een review van de controller. Deze rapportage vormt, in samenhang met het toezicht- en toetsingskader, een belangrijke basis voor de uitvoering van de toezichthoudende rol van de Raad van Toezicht. De opbouw van de tertiaalrapportage is in 2018 aangepast en volgt nu de indeling van het ondernemingsplan van Woonkwartier, aangevuld met de jaarplan activiteiten.

Waar noodzakelijk en binnen de vereiste termijnen beoordeelt de Raad van Toezicht besluiten van het bestuur met betrekking tot een breed scala aan onderwerpen zoals jaarverslagen en jaarrekeningen, (des)investeringsvoorstellen, jaarplan en (meerjaren)begroting. Daarnaast is in 2018 uitgebreid gesproken over de overname van een deel van het bezit van WSG, de maatschappelijke prestaties en het eerste ondernemingsplan van Woonkwartier.

De Raad van Toezicht en de audit- en vastgoedcommissies vergaderen meestal in aanwezigheid van de bestuurder. Vergaderingen van de Raad van Toezicht worden meestal vooraf gegaan door een informele vergadering waar zaken besproken worden die slechts de Raad van Toezicht aangaan (bijvoorbeeld de werkgeversrol m.b.t. het bestuur) en waarin de reguliere vergadering van de Raad van Toezicht kort wordt voorbesproken, zodat deze zo effectief en efficiënt mogelijk kan verlopen.

Deze organisatie van het functioneren van de Raad van Toezicht geeft ons gelegenheid om voldoende gebruik te maken van de aandachtsgebieden en competenties van de individuele leden van de Raad van Toezicht en ons te kwijten van onze collectieve verantwoordelijkheden als Raad van Toezicht.

Minstens eenmaal per jaar komen onze verbindingen in beeld. Woonkwartier kent maar een beperkt aantal verbindingen. In 2017 was sprake van zeven verbindingen. Eind 2017 is besloten de statuten van vijf van deze verbindingen te wijzigen conform de voorschriften van de Autoriteit Woningcorporaties. Dit is in 2018 geëffectueerd. Ook is in 2018 besloten om het aantal verbindingen verder te verminderen.

De Raad van Toezicht overlegde tweemaal met de Ondernemingsraad en tweemaal met de inmiddels gefuseerde huurdersorganisaties (HV Fijn Wonen). In 2018 heeft ook voor het eerst overleg plaatsgevonden met de voorzitter van de Raad van Advies. Afsproken is dat jaarlijks te doen om zo elkaar op de hoogte van relevante ontwikkelingen te kunnen houden.

Individuele leden gaven aandacht aan Aedes, VTW en andere (koepel)organisaties door middel van het bezoeken van bijeenkomsten en vergaderingen.

In 2018 was PwC de accountant van Woonkwartier.

Alles in ogeschouw nemend is de Raad van Toezicht de mening toegedaan dat zij adequaat toezicht houdt op het bestuur van Woonkwartier en de wijze waarop het bestuur de organisatie aanstuurt.

### 10.6. Werkgeversrol van de RvT

De selectie- en remuneratiecommissie ondersteunt en adviseert de Raad van Toezicht bij de invulling van haar werkgeversrol. Daaronder valt met name werving, selectie, beoordeling en beloning van de bestuurder. Daarnaast zorgt de remuneratiecommissie voor de voorbereiding van de zelfevaluaties van de Raad van Toezicht en de werving, selectie en (her)benoeming van leden voor de Raad van Toezicht.

#### **Beoordelingskader en beoordeling bestuurder**

Voor de jaarlijkse beoordeling van de bestuurder heeft de remuneratiecommissie niet alleen input opgehaald bij alle commissarissen maar ook bij het managementteam, de controller, de ondernemingsraad, de bestuurssecretaris en de huurdersorganisatie. In het begin van het jaar is door de Raad van Toezicht het beoordelingskader vastgesteld. In de diverse gesprekken is getoetst in hoeverre de bestuurder aan de afspraken heeft voldaan. In algemene zin functioneert de bestuurder naar tevredenheid van de Raad van Toezicht.

#### **Beloningskader en beloning**

De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van de bezoldiging van de bestuurder is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid.

#### **Bezoldiging van de bestuurder**

De bestuurder van Woonkwartier is de heer R.A.J. van den Boom (1960). De heer Van den Boom is benoemd per 1 juni 2007 en heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. In 2018 heeft de Raad van Toezicht de arbeidsovereenkomst met de heer Van den Boom geactualiseerd.

De heer Van den Boom had in 2018 de volgende nevenfuncties:

- lid van de programmaraad van Platform 31.

De Governancecode Woningcorporaties 2015 schrijft voor dat bestuurders werken aan hun permanente educatie (PE). Aedes schrijft voor dat bestuurders in de jaren 2016-2018 in totaal minimaal 108 PE-punten moeten halen. Door de heer Van den Boom zijn de volgende PE-punten gehaald:

Bestuurder	PE-punten 2016	PE-punten 2017	PE-punten 2018	Totaal periode 2016 - 2018
De heer R.A.J. van den Boom	42,5	15,5	140	198

In 2018 betrof dit diverse verschillende cursussen en bijeenkomsten. In 2018 is de heer Van den Boom gestart met de tweejarige opleiding *Besturen in de profit en non-profit sector* (TIAS).

De bezoldiging van de heer Van den Boom is conform de WNT. Woonkwartier is ingedeeld in categorie F. Voor 2018 geldt daarom een maximum van € 156.000 voor de bestuurder. Woonkwartier heeft in 2018 geen bijzondere vergoedingen toegekend of uitgekeerd aan de bestuurder. Declaraties van de bestuurder worden ondertekend door de voorzitter van de Raad van Toezicht.

### **Zelfevaluatie Raad van Toezicht**

De jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad van Toezicht vond plaats in december 2018. De zelfevaluatie is voorbereid en begeleid door mevrouw T. Blokdijk (ACML bestuur en toezicht). In maart van 2018 heeft de Raad van Toezicht uitgebreid stilgestaan bij het toezicht houden op afstand, als uitvloeisel van de zelfevaluatie in 2017. Vanwege de continuïteit is mevrouw T. Blokdijk gevraagd dit ook te begeleiden.

Belangrijk thema tijdens deze zelfevaluaties was het meer op afstand toezicht willen houden, na de intensieve periode rond en na de fusie.

### **Integriteit**

In het reglement van de Raad van Toezicht zijn regels opgenomen die betrekking hebben op belangenverstrengeling. De Raad van Toezicht is van mening dat de leden hun taken in onafhankelijkheid hebben verricht. Er is geen sprake geweest van enige vorm van belangenverstrengeling of onverenigbaarheden. In de gehele organisatie is aandacht aan integriteit besteed door het houden van een aantal workshops over dilemma's in het werk.

Naar aanleiding van opmerkingen van de Autoriteit woningcorporaties eind 2017 heeft de Raad van Toezicht ingevoerd dat één keer per jaar de nevenfuncties, onverenigbaarheden en onafhankelijkheid van de leden besproken wordt in de Raad van Toezicht en dat dit bevestigd wordt door het ondertekenen van een schriftelijke verklaring hieromtrent. Dit heeft in februari 2018 voor het eerst plaatsgevonden.

### **10.7. Klankbordrol van de Raad van Toezicht**

De Raad van Toezicht is ook klankbord voor de bestuurder en de organisatie. Wij geven daar invulling aan in onze reguliere vergaderingen (elke vergadering is er ruimte voor een specifiek thema), een aantal speciale vergaderingen, de vergaderingen van de auditcommissie en vastgoedcommissie en het bilateraal overleg tussen de voorzitter van de Raad van Toezicht en de bestuurder. Daarnaast wordt overlegd met het managementteam, de ondernemingsraad en de huurdersorganisaties van Woonkwartier. Voor de leden van de Raad van Toezicht betekent dit dat zij over de juiste kwaliteiten beschikken om deze rol goed in te vullen zoals inlevingsvermogen, het bewaren van de juiste afstand, overzicht hebben op hoofdlijnen zonder waar nodig de details uit het oog te verliezen. De Raad van Toezicht, individueel en collectief, moet in staat zijn het bestuur met gezag en respect te begeleiden.

### **10.8. Samenstelling en remuneratie van de Raad van Toezicht**

De Raad van Toezicht heeft een profielschets, die eind 2017 is geactualiseerd. De Raad van Toezicht is zodanig samengesteld dat de voor Woonkwartier relevante ervarings- en deskundigheidsgebieden (inhoudelijke profielen) en de relatie met het werkerrein zijn vertegenwoordigd. Deze gebieden betreffen Wonen en economie, Sociaal domein, Openbaar bestuur, Financiën, Vastgoed, Ondernemingsvoering, Organisatie en Juridisch. Daarnaast heeft de voorzitter een aantal specifieke competenties en kwaliteiten gericht op het samenwerken van de Raad van Toezicht als collectief. Bij een samenstelling van zeven leden hebben de huurdersorganisaties het recht om voor drie zetels een bindende voordracht te doen.

In 2018 bestond de Raad van Toezicht uit zeven leden. Met ingang van 2019 treedt een lid af. Er zijn in 2018 geen nieuwe leden benoemd. De samenstelling in 2018 was als volgt:

Lid	Geboorte-jaar	Benoemd	Aftredend	Herbenoem-baar?	Commissie Voordracht
Dhr. W. Hoogstad	1953	2014/2018	2021	Nee	Remuneratiecommissie

Lid	Geboorte-jaar	Benoemd	Aftredend	Herbenoem-baar?	Commissie Voordracht
(voorzitter)					huurdersvoordracht
Mevr. P.A.M. Brouwer (vicevoorzitter)	1966	2012/2016	2019	Nee	Remuneratiecommissie huurdersvoordracht
Mevr. C.W. de Kievit- Van der Kubbe	1964	2013/2017	2020	Nee	Auditcommissie, Vastgoedcommissie
Dhr. L.P. Oostenrijk	1959	2014/2018	2021	Nee	Auditcommissie
Dhr. F.J.A.C. Smits	1968	2011/2015	2018	Nee	Remuneratiecommissie
Dhr. C.J.A.M. de Vetter	1964	2013/2017	2020	Nee	Vastgoedcommissie
Mevr. M.G. de Wit-Greuter	1960	2013/2017	2021	Nee	Remuneratiecommissie (m.i.v. 1 juli) huurdersvoordracht

De specificatie van de hoofd- en nevenfuncties van de leden van de Raad van Toezicht luidt als volgt:

Lid	Hoofd functie	Nevenfunctie(s)
W. Hoogstad (voorzitter)	Freelance docent/trainer (post HBO) en interimmanager	Voorzitter adviescommissie sociale begeleiding "Tante Louise / Vivensis"
P.A.M. Brouwer (vicevoorzitter)	Zelfstandig specialist ruimtelijke ontwikkeling buitengebied bij Elly Brouwer Agrarisch Advies en partner bij het samenwerkingsverband Agro Adviseurs Zuidwest	-
C.W. de Kievit- Van der Kubbe	Zelfstandig interim manager woningcorporaties	-
L.P. Oostenrijk	Adviseur / Accountant bij WEA Accountants en Adviseurs Mede-eigenaar AL Raad & Partners	Adviseur bij Peeters Fiscaal Adviseur bij Verbeek & Partners Lid RvT SPCO Kroevendonk (m.i.v. 1 september)
F.J.A.C. Smits	Concerncontroller Onderwijsgroep Tilburg	-
C.J.A.M. de Vetter	Hoofd verkoop Rijksvastgoedbedrijf, vestiging Tilburg	Freelance docent
M.G. de Wit-Greuter	Voormalig wethouder gemeente Moerdijk	Voorzitter RvT bibliotheek VANnU Coördinator Cultuurprijs Moerdijk Voorzitter bestuur Stichting Cultuur Moerdijk

De vergoeding van de leden van de Raad van Toezicht bedroeg in 2018 in totaal € 83.000 (evenals in 2017). Deze vergoeding is conform de richtlijnen van de VTW en de WNT. Woonkwartier valt volgens de WNT in categorie F voor de bezoldiging van de bestuurder en commissarissen. Voor 2018 geldt daarom een maximum van € 156.000 voor de bestuurder en een maximum van 15% hiervan zijnde € 23.400 voor de voorzitter en 10% zijnde € 15.600 voor leden van de Raad van Toezicht.

De Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW) hanteert striktere normen, te weten een maximum van € 18.000 voor de voorzitter en € 12.000 voor leden van de Raad van Toezicht. Woonkwartier heeft de leden van de Raad van Toezicht als volgt gehonoreerd:

Functie	Vergoeding in 2018
Voorzitter	€ 17.000
Lid	€ 11.000

### **Permanente educatie**

De Governancecode Woningcorporaties 2015 schrijft voor dat alle leden van de Raad van Toezicht werken aan hun permanente educatie. De VTW verwacht dat haar leden in 2018 minimaal vijf PE-punten behalen. Eén PE-punt staat voor één contactuur. De leden van de Raad van Toezicht hebben in 2018 de volgende PE-punten gehaald:

Naam	Behaalde PE-punten
W. Hoogstad (voorzitter)	11
P.A.M. Brouwer (vicevoorzitter)	31
C.W. de Kievit- Van der Kubbe	13
L.P. Oostenrijk	16
F.J.A.C. Smits	37
C.J.A.M. de Vetter	9
M.G. de Wit-Greuter	15

### **10.9. Vergaderingen van en besluitvorming door de Raad van Toezicht**

De Raad van Toezicht heeft vergaderd op 22 februari, 19 april, 21 juni, 13 september, 22 november en 13 december. Extra vergaderingen hebben plaatsgevonden op 22 maart (thema toezicht op afstand), 13 april (strategie dag) en 1 november (thema regionale positionering).

De Auditcommissie heeft in 2018 vergaderd op 1 februari (in combinatie met de Vastgoedcommissie) over het nieuwe investeringsstatuut, op 9 april over de jaarstukken 2017, op 4 juni over de kaderbrief 2019 en op 5 november over de begroting 2019.

De Vastgoedcommissie heeft in 2018 vergaderd op 1 februari (in combinatie met de Auditcommissie) over het project Religieus Erfgoed in Oudenbosch en het nieuwe investeringsstatuut, op 4 juli over de nieuwe visie duurzaamheid en de portefeuillesturing en op 5 oktober over het inkoopbeleid en de projecten in relatie tot de begroting 2019.

De Remuneratiecommissie heeft in 2018 vergaderd op 15 januari, 6 februari, 24 mei, 8 juni, 25 oktober en 6 december. Een groot deel van deze vergaderingen had betrekking op de voorbereiding en uitvoering van de functionerings- en beoordelingscyclus van de bestuurder. Andere onderwerpen betroffen de honorering van de Raad van Toezicht, het rooster van aftreden van de Raad van Toezicht en het opleidingsprogramma van de Raad van Toezicht.

Vrijwel alle vergaderingen konden door alle leden van de Raad van Toezicht bijgewoond worden. Er was geen sprake van frequente afwezigheid.

### **Gegeven goedkeuringen**

In 2018 heeft door de Raad van Toezicht op diverse onderwerpen besluitvorming (vaststelling dan wel goedkeuring) plaatsgevonden. Deze besluitvorming is vastgelegd in het besluitenregister. De belangrijkste besluiten waren:

<b>22 februari 2018</b>
<i>Benoeming M. de Wit als lid van de Remuneratiecommissie</i>
<i>Herbenoeming L. Oostenrijk</i>
<i>Aanpassing rooster van aftreden Raad van Toezicht</i>

<i>Honorering leden Raad van Toezicht in 2018</i>
<i>Introductieprogramma nieuwe leden Raad van Toezicht</i>
<i>Integriteitsverklaringen leden Raad van Toezicht</i>
<i>Procedure besluit buiten vergadering vaststellen</i>
<i>Beslisdocument ontwikkelfase Religieus Erfgoed te Oudenbosch</i>
<i>Begrotingswijziging planmatig onderhoud 2018</i>
<b>19 april 2018</b>
<i>Investeringsstatuut nieuwbouw, projectmatig onderhoud</i>
<i>Jaarverslag en jaarrekening stichting Woonkwartier 2017</i>
<i>Jaarrekeningen deelnemingen Woonkwartier 2017</i>
<b>21 juni 2018</b>
<i>Toezichtagenda Raad van Toezicht</i>
<i>Arbeidsovereenkomst bestuurder</i>
<i>Budgetaanpassing project Moye Keene, Klundert</i>
<i>Biedingen aan gemeenten voor 2019</i>
<b>13 september 2018</b>
<i>Fusie met gedeelte van WSG</i>
<i>Wijziging procedure werving &amp; selectie huurderscommissarissen</i>
<i>Controleplan en honorarium PwC 2018</i>
<i>Begrotingswijziging dagelijks onderhoud 2018</i>
<i>Begrotingswijziging geriefverbeteringen 2018</i>
<i>Bestuursmandaat investeringen</i>
<b>22 november 2018</b>
<i>Ondernemingsplan 2019-2023</i>
<i>Begroting 2019 (t/m 2028) + jaarplan 2019</i>
<i>Verandering nevenstructuur Woonkwartier</i>

## 10.10. Afsluiting

Graag danken wij de bestuurder, het managementteam, de ondernemingsraad en alle medewerkers voor hun inzet voor onze huurders en het succesvol verder vormgeven van Woonkwartier in 2018.

# Deel B

## Jaarrekening 2018

# 1. Geconsolideerde balans per 31 december 2018

## na voorgestelde resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)

<b>ACTIVA</b>	Ref.	31-12-2018	31-12-2017
<b><u>Vaste activa</u></b>			
<b><u>Materiële vaste activa</u></b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.1.1	3.838	4.016
		<u>3.838</u>	<u>4.016</u>
<b><u>Vastgoedbeleggingen</u></b>			
DAEB vastgoed in exploitatie	8.2.1	992.630	837.771
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.2.2	56.895	58.098
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.2.3	39.807	39.999
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.2.4	4.242	3.571
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.2.5	6.215	8.011
		<u>1.099.789</u>	<u>947.450</u>
<b><u>Financiële vaste activa</u></b>			
Andere deelnemingen	8.3.1	6	6
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	8.3.2	0	0
Latente belastingvorderingen	8.3.3	3.544	3.483
		<u>3.550</u>	<u>3.489</u>
<b><u>Vlottende activa</u></b>			
<b><u>Voorraden</u></b>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	8.4.1	423	177
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	8.4.2	0	962
		<u>423</u>	<u>1.139</u>
<b><u>Vorderingen</u></b>			
Huurdebiteuren	8.5.1	511	458
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	8.5.2	0	29
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.5.3	2.116	4
Overige vorderingen	8.5.4	1.163	704
Overlopende activa	8.5.5	390	541
		<u>4.180</u>	<u>1.736</u>
<b><u>Liquide middelen</u></b>	8.6	6.607	4.666
<b>Totaal activa</b>		<u><u>1.118.387</u></u>	<u><u>962.496</u></u>



(Bedragen x € 1.000)

**PASSIVA**

Ref. 31-12-2018 31-12-2017

**Groepsvermogen**

Eigen vermogen

8.7		
8.7.1	<u>813.097</u>	<u>675.230</u>
	813.097	675.230

**Voorzieningen**

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

8.8		
8.8.1	0	609

Voorziening deelnemingen

8.8.2	101	89
-------	-----	----

Overige voorzieningen

8.8.3	<u>178</u>	<u>191</u>
	279	889

**Langlopende schulden**

Schulden/leningen kredietinstellingen

8.9		
8.9.1	237.047	218.575

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

8.9.2	39.058	39.656
-------	--------	--------

Derivaten

8.9.3	<u>5.628</u>	<u>6.442</u>
	281.733	264.673

**Kortlopende schulden**

Schulden aan kredietinstellingen

8.10		
8.10.1	16.528	13.667

Schulden aan leveranciers

8.10.2	1.642	2.247
--------	-------	-------

Belastingen en premies sociale verzekeringen

8.10.3	89	825
--------	----	-----

Overlopende passiva

8.10.4	<u>5.019</u>	<u>4.965</u>
	23.278	21.704

**Totaal passiva**

<u>1.118.387</u>	<u>962.496</u>
------------------	----------------

## 2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2018

(Bedragen x € 1.000)

	Ref.	2018	2017
Huuropbrengsten	9.1.1	54.384	53.356
Opbrengsten servicecontracten	9.1.2	783	747
Lasten servicecontracten	9.1.3	-693	-740
Overheidsbijdragen		0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9.1.4	-3.455	-3.408
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.1.5	-32.042	-19.315
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.1.6	-9.805	-8.293
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>9.1</b>	<b>9.172</b>	<b>22.347</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.2.1	6.325	4.760
Toegerekende organisatiekosten	9.2.2	-174	-165
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9.2.3	-4.818	-4.081
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>9.2</b>	<b>1.333</b>	<b>515</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3.1	-2.245	-3.018
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3.2	137.403	12.592
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	9.3.3	416	545
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>9.3</b>	<b>135.574</b>	<b>10.119</b>
Opbrengsten overige activiteiten	9.4.1	91	87
Kosten overige activiteiten	9.4.2	-46	-40
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>9.4</b>	<b>45</b>	<b>47</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>9.5</b>	<b>-94</b>	<b>-53</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>9.6</b>	<b>-861</b>	<b>-840</b>
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	9.7.1	776	777
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.7.2	161	160
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.7.3	-8.095	-8.738
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>9.7</b>	<b>-7.158</b>	<b>-7.801</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>138.011</b>	<b>24.334</b>
Belastingen	9.8	-132	794
Resultaat deelnemingen	9.9	-12	-11
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>137.867</b>	<b>25.117</b>

### 3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2018

volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

<u>Operationele activiteiten</u>	2018	2017
Huren en vergoedingen	55.060	54.394
Overige bedrijfsopbrengsten	64	75
Ontvangen rente	0	30
<b>Totaal ontvangsten</b>	<b>55.124</b>	<b>54.499</b>
Personeelskosten	-3.977	-4.272
Onderhoudslasten	-25.270	-15.202
Overige bedrijfslasten	-8.188	-7.661
Betaalde rente	-8.387	-8.288
Sectorspecifieke heffing	-603	-46
Verhuurderheffing	-6.982	-6.183
Leefbaarheid	-143	-83
Vennootschapsbelasting	-2.546	-1.183
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>-56.096</b>	<b>-42.918</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>-972</b>	<b>11.581</b>
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Verkoopontvangsten bestaand bezit	4.996	1.913
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop	0	0
Verkoopontvangsten verkocht onder voorwaarden na inkoop	1.236	2.864
Verkopen grond	2.911	318
(Des)investeringsontvangsten overig	0	65
Inkomsten financiële vaste activa	11	0
<b>Totaal ontvangsten</b>	<b>9.154</b>	<b>5.160</b>
Aankoop woningen	-388	-831
Terugkoop verkocht onder voorwaarden	-1.322	-1.442
Externe kosten bij verkoop	-125	-155
Uitgaven nieuwbouw huur en koop en woningverbeteringen	-25.550	-14.934
Uitgaven financiële vaste activa	0	0
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-188	-425
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>-27.573</b>	<b>-17.787</b>
<b>Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten</b>	<b>-18.419</b>	<b>-12.627</b>

(Bedragen x € 1.000)

<b><u>Financieringsactiviteiten</u></b>	2018	2017
Stortingen door WSW geborgde leningen	36.000	8.000
Aflossingen door WSW geborgde leningen	-14.084	-6.381
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen	-583	-669
<b><i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i></b>	<b>21.333</b>	<b>950</b>
<b><i>Totale mutatie liquide middelen</i></b>	<b>1.942</b>	<b>-96</b>
<b>Aansluiting met liquide middelen balans</b>		
Liquide middelen beginstand	4.666	4.762
Liquide middelen eindstand	6.607	4.666
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>1.941</b>	<b>-96</b>

## 4. Algemene toelichting

### 4.1. Algemeen

Stichting Woonkwartier is een stichting met de status ‘toegelaten instelling volkshuisvesting’. De statutaire vestigingsplaats is Zevenbergen, de feitelijke vestigingsplaats is Kristallaan 1 te Zevenbergen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating vanuit de Woningwet in de gemeenten Halderberge, Moerdijk, Steenbergen en Woensdrecht.

### 4.2. Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Woonkwartier is statutair gevestigd in Zevenbergen. De feitelijke vestigingsplaats is Kristallaan 1 te Zevenbergen. Stichting Woonkwartier is ingeschreven bij het Handelsregister onder nummer 20050013.

### 4.3. Groepsverhoudingen

Stichting Woonkwartier staat aan het hoofd van de Woonkwartiergroep. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Woonkwartier wordt hiermee bedoeld Stichting Woonkwartier en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

### 4.4. Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Woonkwartier en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee een organisatorische en economische eenheid gevormd wordt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover centrale leiding gegeven wordt. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in entiteiten, voor zover op grond van een overeenkomst tot samenwerking de zeggenschap door de participanten gezamenlijk wordt uitgeoefend. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatiedoeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Woonkwartier. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening is van wijziging van de grondslagen afgezien.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

#### ***Volledig geconsolideerd***

- Bouwkwartier B.V., Zevenbergen (100%)
- Brabantse Waard Beheer B.V., Zevenbergen (100%)

Niet in de consolidatie opgenomen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

#### ***Overige deelnemingen, gewaardeerd op nettovermogenswaarde***

- V.O.F. SWZ-van Agtmaal, Oudenbosch (50%)

#### ***Overige kapitaalbelangen***

- ZAB B.V., Oudenbosch (33,3%)
- Bosselaar Zuid B.V., Best (25%)

De activiteiten van Brabantse Waard Beheer B.V. bestaan voornamelijk uit het exploiteren van WKO-installaties.

De activiteiten van Bouwkwartier B.V. bestaan voornamelijk uit het houden van aandelen van de overige vennootschappen en projectontwikkeling binnen het statutaire werkgebied.

V.O.F. SWZ-van Agtmaal is aangemerkt als joint venture. Met de andere vennoten wordt de zeggenschap in de vennootschappen gezamenlijk uitgeoefend.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd, tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd, voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

Buiten de consolidatie blijven V.O.F. SWZ-van Agtmaal en ZAB B.V., die afzonderlijk van te verwaarlozen betekenis zijn, en Bosselaar Zuid B.V. omdat daar geen sprake is van een economische eenheid.

#### **4.5. Uitgangspunten en grondslagen voor toerekeningen van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB tak**

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

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

#### **4.6. Schattingswijzigingen**

In de jaarrekening 2018 is sprake van schattingswijzigingen in de waardering van het vastgoed. Voor een verdere uiteenzetting wordt verwezen naar paragraaf 5.3.2.

#### **4.7. Presentatiewijziging**

In 2018 heeft Woonkwartier een presentatiewijziging doorgevoerd voor de classificatie van de renovaties in ontwikkeling. In 2017 werden deze verantwoord onder de DAEB/niet-DAEB in ontwikkeling. Met ingang van 2018 worden deze investeringen verantwoord onder DAEB / niet-DAEB in exploitatie. Gezien de aard van deze wijziging zijn de mutaties verwerkt in het lopende boekjaar en heeft geen aanpassing van de vergelijkende cijfers plaatsgevonden.

#### 4.8. Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonkwartier zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

#### 4.9. Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Stichting Woonkwartier en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

#### 4.10. Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt, en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

## 5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

### 5.1. Regelgeving

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

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

### 5.2. Vergelijking met voorgaande jaar

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

### 5.3. Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

#### 5.3.1. Algemene uitgangspunten

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

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

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

#### ***Verkrijgings- of vervaardigingsprijs***

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies zich kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats in overeenstemming met paragraaf 6.3.10. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

#### ***Verwerking van groot onderhoud***

Woonkwartier verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als



afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden, wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

### 5.3.2. DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

#### **Typering**

DAEB vastgoed omvat: woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

#### **Kwalificatie**

Woonkwartier richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek marktwaardering.

#### **Waarderingsgrondslag**

Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woonkwartier waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018').

Woonkwartier past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek marktwaardering toe. Ten opzichte van voorgaand boekjaar betreft dit een schattingswijziging. In het boekjaar 2017 werden de woningen en parkeergelegenheden gewaardeerd op basis van de basisversie van het Handboek marktwaardering. De schattingswijziging is in de jaarrekening 2018 prospectief verwerkt.

#### **Complexindeling**

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan

een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Woonkwartier maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

### **Waarderingsmethode**

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed;
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is;
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed, maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen;
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip “marktwaarde verhuurde staat”, zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondsscenario.

Woonkwartier heeft waar voorgeschreven de algemene en basis parameters uit het Handboek modelmatig waarden toegepast. Waar toegestaan, en naar onze mening wenselijk, is gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden. De volgende parameters zijn gehanteerd:

<b>Parameters woongelegheden</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022 e.v.</b>
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%

Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging	7,20%	4,60%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW			€ 908 - € 1.089	(2017: € 641 - € 988)	
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW			€ 908 - € 1.153	(2017: € 647 - € 994)	
Instandhoudingsonderhoud per vhe - BOG / MOG			€ 108 - € 9.170		
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Parkeren			€ 50 - € 166		
Mutatieonderhoud per vhe - EGW			€ 883	(2017: € 836)	
Mutatieonderhoud per vhe - MGW			€ 663	(2017: € 628)	
Mutatieonderhoud per vhe - BOG / MOG			€ 416 - € 25.802		
Mutatieonderhoud per vhe - Parkeren			€ -		
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - EGW			€ 618 - € 1.031	(2017: € 427)	
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - MGW			€ 808 - € 1.033	(2017: € 420)	
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - BOG / MOG			€ 43 - € 4.056		
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - Parkeren			€ 28 - € 83		
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)			0,09% - 0,11%	(2017: 0,10% - 0,13%)	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)			0,12%	(2017: 0,13%)	
Verhuurderheffing (% van de WOZ)			0,561%	(2017: 0,591%)	
Huurderving (% van de huursom)			1,0%	(2017: 1,0%)	
Mutatiekans bij doorexploiteren / uitponden - woningen			4,0% - 12,0%	(2017: 2,0% - 50,0%)	
Mutatiekans bij doorexploiteren / uitponden - overig			0,0% - 20,0%		
Mutatieleegstand woningen			0-3 maanden	(2017: 0-3 maanden)	
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)			3,00%	(2017: 1,60%)	
Disconteringsvoet EGW			6,5% - 9,2%	(2017: 6,1% - 7,7%)	
Disconteringsvoet MGW			6,6% - 7,9%		
Disconteringsvoet BOG/MOG			6,1% - 9,9%		
Disconteringsvoet Parkeren			6,6% - 6,7%		

	2019	2020	2021	2022 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - EGW	1,0%	1,2%	1,3%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - MGW	0,8%	0,9%	1,0%	0,4%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - Onzelfstandig	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Onder toepassing van de full-versie heeft Woonkwartier de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Woonkwartier opereert.

Vrijheidsgraden	Parameter handboek	Eigen parameter
<i>Schematische vrijheid</i>	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
<i>Markthuur*</i>	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties EGW € 346 - € 1.628 MGW € 258 - € 1.404 BOG/MOG € 108 - € 6.358

Vrijheidsgraden	Parameter handboek	Eigen parameter
		Parkeren € 30 - € 90
Huurinkomsten	Werkelijke huren	Werkelijke huren
Huurstijging	Prijnsinflatie	Conform basisvariant
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Normbedrag per type vastgoed (zie bovenstaand)
Erfpacht	Werkelijke erfpacht	Niet van toepassing
Leegstand	Werkelijke leegstand	Werkelijke leegstand op basis van realisatie afgelopen 5 jaar (incl. 2018)
Leegwaarde(stijging)	Op basis van WOZ waarde	Op basis van marktreferenties 2,5% t/m 2023, hierna 2,4%
Leegwaarde	Op basis van WOZ waarde	Op basis van marktreferenties EGW € 64.632 - € 360.805 MGW € 56.399 - € 359.440 BOG/MOG € 11.826 - € 1.125.860 Parkeren € 5.000 - € 14.000
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties EGW 6,5% - 9,2% MGW 6,6% - 7,9% BOG/MOG 6,1% - 9,9% Parkeren 6,6% - 6,7%
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties 4,18 – 22,04
Overdrachtskosten	Standaard percentages	Conform basisvariant

\*Voor het vaststellen van de markthuur van het zorgvastgoed (ZOG) is aansluiting gezocht bij de normatieve huisvestingscomponent (NHC) horende bij de (geprognosticeerde) zorgzwaartepakketindicaties die door zorgexploitant in het complex geleverd worden. Hierbij is rekening gehouden met de beleidsregel 'CA-BR-1712a Tarieven normatieve huisvestingscomponent (NHC) en normatieve inventariscomponent (NIC) bestaande zorgaanbieders' zoals opgesteld door de Nederlandse Zorgautoriteit.

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur bepaald.

### **Gehanteerde werkwijze taxaties**

In het boekjaar 2018 is de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel /zicht taxatie. De twee daarop volgende jaren zal volstaan worden met een taxatie-update over de volledige portefeuille.

### **Mutatie marktwaarde verhuurde staat**

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

### **Herwaardering**

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering). Deze herwaardering is op het niveau van waarderingscomplexen bepaald.

Als gevolg van schattingswijzigingen is de marktwaarde met € 81 miljoen gestegen. Dit is het gevolg van de parameteraanpassingen door de taxateur. De wijzigingen zien op de volgende parameters:

- Markthuur;
- Leegwaarde;
- Exploitatiekosten m.b.t. instandhoudings- en mutatieonderhoud;
- Disconteringsvoet;
- Exit Yield.

### ***Bepaling van de beleidswaarde***

Het WSW en Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtkader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip: de beleidswaarde. Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonkwartier en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kastroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonkwartier. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonkwartier hanteert in haar beleid een streefhuur van 70% van de maximaal redelijke huur voor haar DAEB vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woonkwartier hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - Gemiddelde normbedrag over de 10 komende jaar gebaseerd op de meerjarenbegroting 2019. Het gemiddelde normbedrag per marktwaardecomplex is bepaald op basis van de verdeling in de totale last op basis van de huurinkomsten van het betreffende complex.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zaken. Hieronder wordt verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonkwartier hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - Gemiddelde normbedrag over de 10 komende jaar gebaseerd op de meerjarenbegroting 2019. Het gemiddelde normbedrag per marktwaardecomplex is bepaald op basis van de verdeling in de totale last op basis van de huurinkomsten van het betreffende complex.

De beleidswaarde van de BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde. En hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten.

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

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

### 5.3.3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

#### **Typering**

Dit betreft complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

#### **Waarderingsgrondslag**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

### 5.3.4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Woonkwartier verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Woonkwartier onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen welke zich kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren zich:

- Verkopen waarbij Woonkwartier het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op het terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij Woonkwartier een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur;
- Verkopen waarbij Woonkwartier een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op het terugkoopmoment.

Verkopen onder voorwaarden die zich niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
  - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering, indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
  - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is, vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het Vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarden marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

## 5.4. Financiële vaste activa

### 5.4.1. Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.



Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Woonkwartier in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming, respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening getroffen.

#### **5.4.2. Andere deelnemingen**

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis op kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

#### **5.4.3. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen**

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

#### **5.4.4. Latente belastingvorderingen**

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds. Met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

#### **5.4.5. Overige vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn, wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

#### **5.4.6. Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa**

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Woonkwartier op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Woonkwartier de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen de geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.



Een eventueel bijzonder waardevermindingsverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

## 5.5. Voorraden

### 5.5.1. Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

### 5.5.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

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

## 5.6. Onderhanden projecten

De post onderhanden projecten in opdracht van derden bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, en indien van toepassing, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. Onderhanden projecten worden afzonderlijk in de balans onder de vlottende activa gepresenteerd. Indien de onderhanden projecten een creditstand vertonen, worden deze gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

## 5.7. Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

## 5.8. Liquide middelen

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

## 5.9. Herwaarderingsreserve

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

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

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

## 5.10. Voorzieningen

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

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

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

### 5.10.1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

### 5.10.2. Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen wordt gevormd voor de verwachte uitstroom van middelen als de waarde van een dochtervennootschap volgens de vermogensmutatiemethode nihil of negatief is geworden en de stichting instaat voor de schulden van deze vennootschap, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft deze vennootschap tot betaling van haar schulden in staat te stellen.

### 5.10.3. Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. De stichting onderkent de volgende overige voorzieningen:

- *Persoonlijk loopbaanbudget*
  - Hieronder is opgenomen de door de CAO bepaalde reservering per werknemer om te besteden aan persoonlijke ontwikkeling. De dotatie aan deze voorziening valt onder overige personeelslasten;
- *Ontslaguitkeringen*
  - Hieronder is opgenomen het restant van uit te betalen bedragen als gevolg van de fusie.

### 5.10.4. Voorzieningen pensioenen

Woonkwartier heeft één pensioenregeling, te weten de Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

Woonkwartier heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Zij bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woonkwartier betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2018 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 110,3%. In 2018 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 108,4% te hebben. Het pensioenfonds verwacht hieraan te kunnen voldoen en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Woonkwartier. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

## 5.11. Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

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

Voor extendible /tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

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

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

In leningen besloten derivaten worden niet afgesplitst en niet separaat verantwoord. Het effect van dergelijke contractuele bepalingen wordt meegenomen in de effectieve rentevoet en de reële waarde ervan wordt toegelicht in paragraaf 8.9.1.

## **5.12. Kortlopende schulden**

Kortlopende schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Indien een schuld naar verwachting een resterende looptijd van meer dan één jaar heeft, wordt deze gerubriceerd onder de langlopende schulden.

## **5.13. Leasing**

### **5.13.1. Operationele leasing**

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Woonkwartier ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

## **5.14. Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)**

Woonkwartier maakt gebruik van rentederivaten.

Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaaarding van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Indien geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt door Woonkwartier een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Woonkwartier past waar mogelijk kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door Woonkwartier gedocumenteerd. Woonkwartier stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Woonkwartier derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Het ineffektieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge instrument een negatieve reële waarde heeft.

## 6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

### 6.1. Algemeen

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

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

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

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

### 6.2. Bedrijfsopbrengsten

#### 6.2.1. Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

#### 6.2.2. Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2019 zijn onlangs door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2018 bedraagt 1,6% (2017: 1,4%). De volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie was van toepassing bij de huurverhoging per 1 juli 2018:

- 3,9% (inflatie + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 41.056 (inkomensjaar 2016);
- 5,4% (inflatie + 4,0%) voor huishoudinkomens boven € 41.056 (inkomensjaar 2016).

Woonkwartier heeft een gemiddeld inflatievolgende huurverhoging gevraagd. De huurverhoging bedroeg totaal gemiddeld 1,36%.

#### 6.2.3. Opbrengsten servicecontracten

Dit betreft ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten en serviceabbonementen.

#### 6.2.4. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de opbrengsten uit verkoopprojecten. Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van vastgoed in ontwikkeling worden verantwoord onder de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

#### 6.2.5. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

- gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

### 6.3. Bedrijfslasten

#### 6.3.1. Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten.

Woonkwartier hanteert de volgende verdeelsleutel voor de toerekening van indirecte kosten:

- Naar rato van fte's per activiteit.

### **6.3.2. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa**

De afschrijvingen op goodwill en op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Immateriële vaste activa inclusief goodwill en materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

### **6.3.3. Lasten onderhoudsactiviteiten**

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

### **6.3.4. Lonen en salarissen en sociale lasten**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

### **6.3.5. Pensioenlasten**

Woonkwartier heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst- en verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet af gefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

### **6.3.6. Leefbaarheid**

De hieronder verantwoordde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woonkwartier, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

### **6.3.7. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten**

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via het eigen



vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt.

(Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Er is rekening gehouden met waardeverminderingen van financiële vaste activa.

### **6.3.8. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten**

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en aandelen verantwoord onder effecten worden verantwoord zodra Woonkwartier het recht hierop heeft verkregen. Koersverschillen op effecten worden verantwoord onder 'waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten'.

### **6.3.9. Rentebaten en rentelasten**

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

### **6.3.10. Activeren van rentelasten**

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid 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. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening separaat verantwoord onder de rentebaten en soortgelijke opbrengsten.

## **6.4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

### **6.4.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

### **6.4.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

### **6.4.3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden**

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post "onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" als de post "verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

#### **6.4.4. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop**

Dit betreffen waardeveranderingen die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

#### **6.5. Belastingen**

Vanaf 1 januari 2008 is Woonkwartier integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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

## 7. Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar is het treasurystatuut, waarin opgenomen het financieel beleid, vastgesteld door de financiële commissie. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Woonkwartier dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Woonkwartier zich volgens haar treasurystatuut onverkort houdt aan de 'Beleidregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting'.

### **Valutarisico**

Woonkwartier is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

### **Renterisico**

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonkwartier risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Woonkwartier renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Woonkwartier een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet.

De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, de vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde criteria als onder (b) worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden. Dat wil zeggen dat betaaldata en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldata van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Bij een stijging van de marktrente met 100 basispunten neemt de te betalen rente onder gelijk blijvende omstandigheden in een jaar met maximaal € 0,1 miljoen toe. Dit risico kan zich alleen voordoen bij de leningen met een variabele rente waar deze niet is gefixeerd middels een swap zijnde de variabele roll-over leningen (totale hoofdsom € 10 miljoen).

### **Kredietrisico**

Woonkwartier heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en effecten. Woonkwartier maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord. De BNG en NWB zijn vaak gebruikte leveranciers van vreemd vermogen; gelijk onze huisbankier Rabobank. Er wordt altijd een concurrerende offerte opgevraagd bij diverse banken bij het aantrekken van een lening o/g.

### **Liquiditeitsrisico**

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Woonkwartier loopt per balansdatum zijn als volgt (in € miljoenen):

• Banktegoed ultimo boekjaar	6,6
• Kredietlimiet	2,0
• Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2019-2020)	15,1
• Reservering voor mogelijke tijdelijke afstortverplichting derivaten	0,0
• Lopende investerings- en onderhoudsverplichtingen	-16,8
<hr/>	
• Per saldo beschikbaar voor investeringen	6,5

Dit bedrag is onvoldoende voor de investeringsplannen in 2019, waardoor extra borgingsruimte benodigd zal zijn en waarvoor in 2019 in gesprek met het WSW zal worden getreden.

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woonkwartier zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille wordt constant gemonitord.

In de afgelopen jaren is de marktrente gedaald. Woonkwartier loopt liquiditeitsrisico uit hoofde van haar derivatenportefeuille. Indien de rente daalt met 1% ten opzichte van de marktrente per 31 december 2018 dient Woonkwartier geen additioneel onderpand op verzoek te storten. Bij een daling van 2% van de marktrente dient Woonkwartier geen additioneel onderpand op verzoek te storten.

Per 31 december 2018 is de negatieve marktwaarde van de derivaten die bij de Rabobank zijn afgesloten € 13,1 miljoen, wat onder de threshold van € 37,0 miljoen lagere marktwaarde is. Inclusief een daling van 2% van de marktrente bedraagt de negatieve marktwaarde bij de Rabobank € 22,7 miljoen.

### **Beschikbaarheidsrisico**

De maatregelen rondom de Verhuurdersheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (inmiddels Autoriteit Wonen) leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties.

Woonkwartier heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Woonkwartier voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en andere financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Woonkwartier minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Woonkwartier doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Woonkwartier hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Woonkwartier heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit.

Over 2018 en 2017 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woonkwartier ook in 2019 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van

financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

***Reële waarde van financiële instrumenten***

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarderingmethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

## 8. Toelichting op de geconsolideerde balans

### ACTIVA

(Bedragen x € 1.000)

#### 8.1. Materiële vaste activa

##### 8.1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2018	2017
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	5.185	5.038
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	<u>-1.169</u>	<u>-978</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>4.016</u>	<u>4.060</u>
Investeringen	222	422
Desinvesteringen	0	-130
Desinvesteringen afschrijvingen en waardeverminderingen	0	94
Overboeking activa in exploitatie	0	-145
Afschrijvingen	-400	-285
Waardeverminderingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal mutaties	<u>-178</u>	<u>-44</u>
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	5.407	5.185
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	<u>-1.569</u>	<u>-1.169</u>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b><u>3.838</u></b>	<b><u>4.016</u></b>

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- grond                    geen afschrijvingen
- opstal                    lineair 40 jaar
- inrichting                lineair 15 jaar
- installaties              lineair 15 jaar
- vervoermiddelen        lineair 3-5 jaar
- hard- en software        lineair 2-5 jaar
- inventaris                lineair 5-15 jaar

## 8.2. Vastgoedbeleggingen

### 8.2.1 DAEB vastgoed in exploitatie

	2018	2017
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	428.746	420.848
Herwaarderingen	449.509	443.467
Cumulatieve waardeverminderingen	-40.484	-38.102
Afschrijvingen	0	0
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>837.771</b>	<b>826.213</b>
Opleveringen nieuwbouw uit activa in ontwikkeling	4.584	8.692
Waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw	0	-1.056
Renovaties	14.841	9.183
Waardeverminderingen opgeleverde renovaties	0	-3.228
Oplevering woningverbeteringen uit activa in ontwikkeling	757	432
Aankopen ten behoeve van de exploitatie	140	885
Herwaardering aankopen	246	1.021
Overboeking activa ten dienste van de exploitatie	0	0
Desinvesteringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-378	-320
Desinvesteringen herwaarderingen	-1.230	-645
Desinvesteringen waardeverminderingen	0	57
Desinvesteringen afschrijvingen	0	0
Afschrijvingen	0	0
Herwaardering	129.160	7.022
Waardeverminderingen	6.738	394
Herclassificaties verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	0	-10.974
Herclassificaties herwaarderingen	0	-1.356
Herclassificaties waardeverminderingen	0	1.451
Herclassificaties afschrijvingen	0	0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>154.859</b>	<b>11.558</b>
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	448.691	428.746
Herwaarderingen	577.685	449.509
Cumulatieve waardeverminderingen	-33.745	-40.484
Afschrijvingen	0	0
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>992.630</b>	<b>837.771</b>

## 8.2.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2018	2017
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	60.903	50.896
Herwaarderingen	8.835	5.405
Cumulatieve waardeverminderingen	-11.640	-13.670
Afschrijvingen	0	0
Boekwaarde per 1 januari	<u>58.098</u>	<u>42.631</u>
Opleveringen nieuwbouw uit activa in ontwikkeling	0	67
Waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw	0	0
Opleveringen renovaties uit activa in ontwikkeling	15	0
Waardeverminderingen opgeleverde renovaties	0	0
Oplevering woningverbeteringen uit activa in ontwikkeling	0	0
Aankopen ten behoeve van de exploitatie	0	0
Herwaardering aankopen	0	0
Overboeking activa ten dienste van de exploitatie	0	145
Desinvesteringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-2.742	-1.180
Desinvesteringen herwaarderingen	0	0
Desinvesteringen waardeverminderingen	520	380
Desinvesteringen afschrijvingen	0	0
Afschrijvingen	0	0
Herwaardering	639	2.075
Waardeverminderingen	365	3.101
Herclassificaties verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	0	10.974
Herclassificaties herwaarderingen	0	1.356
Herclassificaties waardeverminderingen	0	-1.451
Herclassificaties afschrijvingen	0	0
Totaal mutaties	<u>-1.203</u>	<u>15.467</u>
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	58.176	60.902
Herwaarderingen	9.474	8.836
Cumulatieve waardeverminderingen	-10.755	-11.640
Afschrijvingen	0	0
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<u><b>56.895</b></u>	<u><b>58.098</b></u>

Onder de post herclassificaties zijn DAEB-woningen opgenomen die in het splitsingsplan zijn overgeheveld naar de niet-DAEB tak. Woonkwartier maakt hierbij gebruik van de administratieve splitsing. Dit splitsingsplan is door het Ministerie goedgekeurd. In totaal betreft dit een waarde van € 0,0 miljoen (2017: € 10,9 miljoen).

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 8.649 woningen (waarvan 251 niet-DAEB), 526 garages (volledig niet-DAEB) en 62 bedrijfsruimten (waarvan 40 niet-DAEB) opgenomen.

De niet-DAEB verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, omdat er sprake is van complexen met gemengd bezit en vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken.



De totale mutatie in de vastgoedportefeuille is als volgt te verklaren (x € 1 miljoen):

	DAEB	niet-DAEB	Totaal	
Verkoop	-1,6	-2,2	-3,8	
Aankoop	0,4	0,0	0,4	
Nieuwbouw	3,8	0,0	3,8	
<b>Totaal voorraadmutaties</b>				<b>0,4</b>
Rekenmethodiek woningen	0,8	0,0	0,8	
Aftoppen markthuur	0,2	0,8	1,0	
Overdrachtskosten eindwaarde	-6,6	-0,4	-7,0	
<b>Totaal methodische wijziging</b>				<b>-5,2</b>
Mutatie potentiële huur	0,7	0,0	0,7	
Contractuur en leegstand	9,5	0,4	9,9	
WOZ-waarde	11,8	0,7	12,5	
Contractgegevens BOG-MOG-ZOG	-0,5	-0,1	-0,6	
Complexdefinitie en verkooprestricties	2,4	0,1	2,5	
<b>Totaal mutatie objectgegevens</b>				<b>25,0</b>
Macro-economische parameters	7,3	0,4	7,7	
Mutatie- en verkoopkans	50,4	1,1	51,5	
Disconteringsvoet	5,5	0,1	5,6	
Leegwaardestijging	4,7	-1,1	3,6	
Markthuur en boveninflatoire huurstijging	28,4	0,1	28,5	
Verhuurderheffing	4,5	0,0	4,5	
Beheerlasten	-0,9	0,0	-0,9	
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-7,5	-0,4	-7,9	
Exit yield	39,9	-0,9	39,0	
Overige mutaties waarderingsparameters	1,7	0,1	1,8	
<b>Totaal mutatie waarderingsparameters</b>				<b>133,4</b>
<b>Totaal mutatie marktwaarde</b>	<b>154,9</b>	<b>-1,3</b>	<b>153,6</b>	

Impact van een aanpassing per parameter op totale marktwaarde:

	Gehanteerde parameter	Wijziging parameter	Effect op marktwaarde	
Disconteringsvoet	6,71%	+0,5%	- € 51,1 mln.	-4,9%
Gemiddelde markthuur	€ 739,50	+1%	+ 1,5 mln.	0,1%
		-1%	- 1,4 mln.	-0,1%
Mutatiegraad	6,43%	+1%	+ 21 mln.	2%
		-1%	- 21,5 mln.	-2%
Leegwaarde	€ 154.675	+1%	+ 4,7 mln.	0,4%
		-1%	- 4,6 mln.	-0,4%

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

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	6,71%
Beleidsuur per maand	€ 563,18 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 1.776,05 per woning

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

<b>Effect op marktwaarde:</b>	<b>Mutatie t.o.v. uitgangspunt</b>	<b>Effect op marktwaarde</b>
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 51,1 mln. lager
<b>Effect op beleidswaarde:</b>	<b>Mutatie t.o.v. uitgangspunt</b>	<b>Effect op beleidswaarde</b>
Beleidshuur per maand	€ 25 hoger	€ 29,4 mln. hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 15,3 mln. lager

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	<b>x € 1.000,-</b>	<b>x € 1.000,-</b>
<b>Marktwaarde in verhuurde staat</b>		<b>1.049.525</b>
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-165.763	
Betaalbaarheid (huren)	-278.091	
Kwaliteit (onderhoud)	-46.028	
Beheer (beheerkosten)	92.822	
Subtotaal	<u>-397.060</u>	
<b>Beleidswaarde</b>		<b>652.465</b>

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het maximale 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.

Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geormerkte verkopen.

### 8.2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2018	2017
Verkrijgingsprijzen	37.591	40.070
Cumulatieve waardeveranderingen	2.408	-907
Boekwaarde per 1 januari	<u>39.999</u>	<u>39.163</u>
Verkopen	0	0
Terugkopen	-1.436	-2.254
Verminderingen beëindigde regelingen	-1.263	-225
Waardeveranderingen	2.593	3.190
Waardeveranderingen terugkopen en verminderingen	-86	125
Totaal mutaties	<u>-192</u>	<u>836</u>
Verkrijgingsprijzen	34.893	37.591
Cumulatieve waardeveranderingen	4.914	2.408
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b><u>39.807</u></b>	<b><u>39.999</u></b>

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 260 verhuureenheden opgenomen. Hiervan zijn 43 verhuureenheden verkocht met een terugkoopplicht en 217 met een terugkooprecht. Er wordt gebruik gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben.

Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Slimmer Kopen" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 10% en 35%. Voorts zijn een beperkt aantal contracten afgesloten vanuit het "Koopgarant" principe. Hier geldt een terugkoopplicht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 20% en 30%.

### 8.2.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2018	2017
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	5.800	10.179
Cumulatieve waardeverminderingen	-2.229	-4.343
Boekwaarde per 1 januari	<u>3.571</u>	<u>5.836</u>
Investerings	6.905	14.775
Aanwending voorziening onrendabele investeringen	-1.650	-3.017
Herclassificatie verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	0	-847
Herclassificatie cumulatieve waardeverminderingen	0	847
Opleveringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-4.584	-18.307
Opleveringen cumulatieve waardeverminderingen	0	4.284
Totaal mutaties	<u>671</u>	<u>-2.265</u>
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	8.121	5.800
Cumulatieve waardeverminderingen	-3.879	-2.229
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b><u>4.242</u></b>	<b><u>3.571</u></b>

## 8.2.5 Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2018	2017
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	12.599	12.970
Cumulatieve waardeverminderingen	-4.588	-4.754
Boekwaarde per 1 januari	<u>8.011</u>	<u>8.216</u>
Investerings	71	179
Desinvesteringen	-729	-293
Aanwending voorziening onrendabele top	86	0
Herclassificatie verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	0	-190
Herclassificatie cumulatieve waardeverminderingen	0	190
Opleveringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-466	-67
Opleveringen cumulatieve waardeverminderingen	259	0
Realisatie herwaardering	-1.017	-25
Totaal mutaties	<u>-1.796</u>	<u>-206</u>
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	11.475	12.599
Cumulatieve waardeverminderingen	-5.260	-4.589
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b><u>6.215</u></b>	<b><u>8.011</u></b>

In de post niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is voor € 6,2 miljoen (2017: € 8,0 miljoen) aan grondposities opgenomen. Specifiek voor een grondpositie is de waardering bijzonder afhankelijk van externe invloeden. Derhalve is uit hoofde van het voorzichtigheidsprincipe de ingeschatte lagere opbrengstwaarde als waardering gehanteerd op basis van het worst-case scenario.

## 8.3. Financiële vaste activa

### 8.3.1 Andere deelnemingen

	2018	2017
Stand per 1 januari	6	6
Investerings	0	0
Resultaat deelnemingen	0	0
Dividend	0	0
Desinvesteringen	0	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b><u>6</u></b>	<b><u>6</u></b>

De deelnemingen betreffen:

	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31 december 2018
ZAB B.V. te Oudenbosch	33%	-5.193	99.479
SWZ - Van Agtmaal v.o.f. te Oudenbosch	50%	24.200	-192.455

<b>8.3.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>	2018	2017
Vorderingen	1.547	1.509
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.547	-1.509
Stand per 1 januari	0	0
Stortingen	0	0
Rente	39	38
Aflossingen	0	0
Waardeveranderingen	-39	-38
Totaal mutaties	<u>0</u>	<u>0</u>
Vorderingen	1.586	1.547
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.586	-1.547
<b>Stand per 31 december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

Onder vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen zijn leningen opgenomen aan SWZ-van Agtmaal V.O.F. voor € 1,6 miljoen (2017: € 1,5 miljoen). Het betreft een lening met een rentepercentage van 2,5% (2017: 2,5%). Er zijn geen afspraken gemaakt over de looptijd. De looptijd is naar verwachting langer dan één jaar. Omtrent zekerheden is niets overeengekomen. Wegens toekomstige onzekerheid is een voorziening gevormd voor de gehele vordering.

<b>8.3.3 Latente belastingvorderingen</b>	31-12-2018	31-12-2017
Te verrekenen verliezen	0	0
Waarderingsverschil leningen o/g	432	546
Waarderingsverschil derivaten	1.218	1.376
Waarderingsverschil woningen bestemd voor verkoop	1.894	1.561
<b>Totaal latente belastingvorderingen</b>	<b><u>3.544</u></b>	<b><u>3.483</u></b>

De actieve belastinglatenties bestaan uit tijdelijke verschillen tussen de commerciële en de fiscale jaarrekening bij de waardering van leningen o/g, waardering van derivaten en huurwoningen bestemd voor verkoop en te verrekenen fiscale verliezen voor zover deze verrekenbaar zijn met toekomstige fiscale winsten. De latenties zijn gewaardeerd op contante waarde. Hierbij is het aflopende belastingtarief tot 20,0% gehanteerd (2017: 25,0%) en een disconteringsvoet van 2,62%. De nominale waarde van de latenties bedraagt € 4,6 miljoen. De latenties hebben een gemiddelde looptijd van 12 jaar. Naar schatting zal € 0,4 miljoen binnen 1 jaar verrekenbaar zijn. De nominale waarde van de niet opgenomen latentie inzake het waarderingsverschil van het vastgoed in exploitatie bedraagt circa € 40,8 miljoen. Dit is exclusief de nominale waarde voor de opgenomen latentie voor verkopen.

## 8.4. Voorraden

<b>8.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop</b>	31-12-2018	31-12-2017
Voorraad koop	0	0
Teruggekochte VOV-woningen	423	177
<b>Totaal vastgoed bestemd voor de verkoop</b>	<b><u>423</u></b>	<b><u>177</u></b>

<b>8.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop</b>	<i>31-12-2018</i>	<i>31-12-2017</i>
Gerealiseerde projectkosten	510	1.435
Verantwoorde verliezen	-510	-473
<b>Totaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop</b>	<b>0</b>	<b>962</b>

## 8.5. Vorderingen

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

<b>8.5.1 Huurdebiteuren</b>	<i>31-12-2018</i>	<i>31-12-2017</i>
Huurdebiteuren	1.258	1.197
Voorziening wegens oninbaarheid	-747	-739
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>511</b>	<b>458</b>

<b>8.5.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>	<i>31-12-2018</i>	<i>31-12-2017</i>
SWZ-van Agtmaal V.O.F.	0	29
	0	29

Er zijn geen contractuele bepalingen inzake de vordering op SWZ-van Agtmaal V.O.F.

<b>8.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<i>31-12-2018</i>	<i>31-12-2017</i>
Loonheffingen en sociale lasten	0	4
Omzetbelasting	29	0
Vennootschapsbelasting	2.087	0
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>2.116</b>	<b>4</b>

<b>8.5.4 Overige vorderingen</b>	<i>31-12-2018</i>	<i>31-12-2017</i>
Overige debiteuren	869	233
Nog te ontvangen subsidies	294	471
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>1.163</b>	<b>704</b>

<b>8.5.5 Overlopende activa</b>	<i>31-12-2018</i>	<i>31-12-2017</i>
Vooruitbetaalde bedragen	385	509
Nog te ontvangen bedragen	5	32
Nog te ontvangen rente	0	0
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>390</b>	<b>541</b>

## 8.6. Liquide middelen

	31-12-2018	31-12-2017
Spaarrekeningen	0	0
Rekeningen-courant bank	6.607	4.666
Kas	0	0
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b><u>6.607</u></b>	<b><u>4.666</u></b>

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

## PASSIVA

### 8.7. Groepsvermogen

#### 8.7.1 Eigen vermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

### 8.8. Voorzieningen

#### 8.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2018	2017
Stand per 1 januari	609	787
Dotatie	0	2.838
Aanwending	0	-3.016
Vrijval boekjaar	-609	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>609</b>

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen en grootschalige renovaties waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

#### 8.8.2 Voorziening deelnemingen

	2018	2017
Stand per 1 januari	89	78
Dotatie	12	11
Ontrekking	0	0
Vrijval	0	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>101</b>	<b>89</b>

De voorziening deelnemingen betreft een 50% deelneming in SWZ-van Agtmaal V.O.F.

#### 8.8.3 Overige voorzieningen

	2018	2017
Loopbaanbudget	178	184
Ontslaguitkeringen	0	7
<b>Stand per 31 december</b>	<b>178</b>	<b>191</b>



## 8.9. Langlopende schulden

### 8.9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

	2018	2017
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	232.242	231.292
Nieuwe leningen	36.000	8.000
Aflossingen	-14.667	-7.050
Stand per 31 december (lang- en kortlopend)	253.575	232.242
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	16.527	13.667
<b>Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn</b>	<b>237.048</b>	<b>218.575</b>
Aflosbaar over 1 jaar	16.527	
Aflosbaar over 2 jaar	28.929	
Aflosbaar over 3 jaar	13.821	
Aflosbaar over 4 jaar	2.537	
Aflosbaar over 5 jaar	8.258	
Resterende looptijd > 5 jaar	183.503	
	<u>253.575</u>	

Eind 2018 bedraagt de gemiddelde vreemd vermogensvoet 3,486% (2017: 3,825%) .

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 323,4 miljoen. De marktwaarde is gebaseerd op de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor inclusief een kredietopslag van 0,23%.

Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

#### *Vastrentende leningen*

Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	193.375
Gemiddelde rente	3,13%
Gemiddelde looptijd	17 jaar
Reële waarde	248.185

#### *Leningen met variabele rente*

Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	60.200
Gemiddelde rente	-0,17%
Gemiddelde looptijd	7 jaar
Reële waarde	60.200

Voor de variabel rentende leningen is voor € 49,2 miljoen aan renteswaps aangegaan om het variabel renterisico op deze leningen af te dekken. Deze renteswaps hebben de volgende kenmerken:

Renteswap	Notional value	Ingangsdatum	Einddatum	Te ontvangen variabele rente	Te betalen vaste rente
IRS0000275 BNG	2.500.000,00	1-12-2009	1-12-2019	EUR 3M	4,5500%
IRS0000442 RABO	4.000.000,00	1-4-2010	1-4-2020	EUR 3M	5,0375%
IRS0000247 BNG	5.000.000,00	1-3-2007	1-6-2020	EUR 3M	4,2990%
IRS0000248 BNG	5.000.000,00	1-3-2007	1-6-2020	EUR 3M	4,2990%
IRS0000753 RABO	1.500.000,00	1-10-2006	1-10-2022	EUR 3M	4,4100%
IRS0000757 RABO	1.200.000,00	1-8-2008	1-8-2023	EUR 3M	5,0200%
IRS0000754 RABO	1.000.000,00	1-12-2006	1-9-2023	EUR 3M	4,4400%
IRS0000443 RABO	4.000.000,00	1-7-2010	1-7-2025	EUR 3M	5,0800%
IRS0000500 RABO	5.000.000,00	1-10-2010	1-10-2028	EUR 3M	4,0450%
IRS0000758 RABO	1.000.000,00	1-3-2009	1-3-2029	EUR 3M	3,9800%
IRS0000460 RABO	6.000.000,00	2-11-2009	1-11-2029	EUR 3M	4,4950%
IRS0000501 RABO	5.000.000,00	1-12-2010	1-12-2030	EUR 3M	3,9750%
IRS0000444 RABO	4.000.000,00	1-12-2010	2-12-2030	EUR 3M	5,0400%
ISFS000034 RABO	4.000.000,00	4-1-2010	2-1-2040	EUR 3M	4,6900%
	<b>49.200.000,00</b>				

Alle renteswaps zijn 100% effectief. Bedragen en looptijden van de renteswaps en onderliggende leningen komen exact overeen.

De marktwaarde van de renteswaps bedraagt € 14,2 miljoen negatief (2017: € 15,6 miljoen negatief).

Voor het effectieve deel van de hedge worden de resultaten van het hedge-instrument en de afgedekte positie overeenkomstig de regels voor kostprijs hedge-accounting van Richtlijn 290 gelijktijdig in de winst- en verliesrekening verwerkt. Omdat de hedge volledig effectief is, zijn de resultaten gelijk en tegengesteld aan elkaar waardoor het netto-effect in de winst- en verliesrekening nihil zal zijn.

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 250,1 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 27,5 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,579% (2017: 3,579%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,185%. Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan, is de lening opeisbaar en dient er een break cost te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 12,5 jaar (2017: 9,7 jaar).

Met de Rabobank is een threshold afgesproken van € 37,0 miljoen (2017: € 37,0 miljoen).

### 8.9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2018	2017
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	37.591	40.070
Verminderingen/vermeerderingen na overdracht	2.065	-705
Schuld per 1 januari	<u>39.656</u>	<u>39.365</u>
Verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	0	0
Teruggekochte onroerende zaken onder voorwaarden	-1.436	-2.254
Verminderingen beëindigde regelingen	-1.263	-225
Opwaarderingen	2.195	2.960
Afwaarderingen	-14	-294
Waardeveranderingen terugkopen en verminderingen	-80	104
Totaal mutaties	<u>-598</u>	<u>291</u>
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	34.892	37.591
Verminderingen/vermeerderingen na overdracht	4.166	2.065
<b>Schuld per 31 december</b>	<b><u>39.058</u></b>	<b><u>39.656</u></b>

### 8.9.3 Derivaten

	2018	2017
Stand per 1 januari	6.442	7.257
Toevoegingen	0	0
Vrijval	-815	-815
<b>Stand per 31 december</b>	<b><u>5.628</u></b>	<b><u>6.442</u></b>

De post derivaten betreft de in het verleden gewaardeerde derivaten op de balans. Met ingang van boekjaar 2016 heeft Woonkwartier nieuwe hedgedocumentatie opgesteld en wordt voor de volledige portefeuille kostprijs hedge-accounting toegepast. Het kortlopend deel bedraagt € 0,8 miljoen.

## 8.10. Kortlopende schulden

### 8.10.1 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2018	31-12-2017
Aflossingsverplichtingen leningen komend boekjaar	16.527	13.667
<b>Totaal schulden aan kredietinstellingen</b>	<b><u>16.527</u></b>	<b><u>13.667</u></b>

De reële waarde van de financiële verplichtingen benadert de boekwaarde.

**8.10.2 Schulden aan leveranciers**

31-12-2018 31-12-2017

Crediteuren	<u>1.642</u>	<u>2.247</u>
-------------	--------------	--------------

**8.10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen**

31-12-2018 31-12-2017

Vennootschapsbelasting	0	266
Loonheffing en sociale lasten	2	22
Omzetbelasting	30	478
Pensioenen	<u>57</u>	<u>59</u>
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b><u>89</u></b>	<b><u>825</u></b>

**8.10.4 Overlopende passiva**

31-12-2018 31-12-2017

Nog te betalen rente geldleningen	2.841	2.869
Nog te betalen rente derivaten	527	790
Vooruitontvangen huren	490	548
Reservering verlofdagen	137	117
Overige nog te betalen posten	<u>1.024</u>	<u>641</u>
<b>Totaal overlopende passiva</b>	<b><u>5.019</u></b>	<b><u>4.965</u></b>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde.

## 8.11. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

### 8.11.1 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, onderhoud en aankoop van woningen tot een bedrag van € 16,8 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van een tot drie jaar ná balansdatum.

### 8.11.2 Heffing saneringsfonds

Woonkwartier zal de komende vijf jaren naar verwachting in totaal € 3 miljoen moeten afdragen aan door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

### 8.11.3 WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woonkwartier een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Woonkwartier opgenomen, door het WSW geborgde leningen plus 75% van de maximale hoofdsom van leningen met een variabele hoofdsom. Ultimo 2018 bedraagt dit obligo maximaal € 9,8 miljoen. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Woonkwartier het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Woonkwartier verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

### 8.11.4 Grondaankopen

Voor een project dat in 2012 is geannuleerd heeft Woonkwartier vanuit eerder gemaakte afspraken nog de verplichting tot het aankopen van grond voor een bedrag van in totaal € 0,2 miljoen.

### 8.11.5 Overige aansprakelijkheidsverplichtingen

De corporatie is firmant in één vennootschap onder firma. Uit hoofde hiervan is Woonkwartier hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen van deze vennootschappen.

### 8.11.6 Operationele leases

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Te betalen:

Binnen één jaar	€ 60.000
Tussen een jaar en vijf jaar	€ 36.000
Meer dan vijf jaar	€ 0

Gedurende het verslagjaar zijn in de winst- en verliesrekening voor € 62.000 aan leasebetalingen verwerkt.

### 8.11.7 Hypotheekrecht WSW

Het WSW heeft het eerste hypotheekrecht op al het vastgoed van Woonkwartier. Op dit moment is geen hypotheek gevestigd op het vastgoed van Woonkwartier.

### 8.11.8 Fiscale eenheid

Woonkwartier is hoofd van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting samen met Bouwkwartier B.V. en Brabantse Waard Beheer B.V.. Woonkwartier en de dochterondernemingen zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de verschuldigde belastingen.

### 8.11.9 Huurverplichting

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 18.000. De huurverplichtingen lopen tot en met 2021.

### 8.11.10 Overige verplichtingen

Overige aangegane verplichtingen vloeien voort uit contracten die zijn aangegaan, die vooral betrekking hebben op het primaire systeem en de hosting van de omgeving. Dit is als volgt te

Binnen één jaar	€ 283.000
Tussen een jaar en vijf jaar	€ 959.000
Meer dan vijf jaar	€ 0

### 8.11.11 Bouwclaims

Woonkwartier heeft voor diverse projecten reciprociteitsafspraken gemaakt. Indien deze afspraken niet worden nagekomen heeft Woonkwartier op dit moment een mogelijke verplichting van circa € 6,0 miljoen. De huidige stand van zaken zal waarschijnlijk leiden tot een verplichting van circa € 1,8 miljoen.

## 8.12. Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woonkwartier en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Woonkwartier naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn, behoudens het onderstaande, steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Woonkwartier is deelnemer in Stichting Woonwagengebeheer Zuid-west Nederland en Stichting Klik voor Wonen.

## 9. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

### 9.1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

(Bedragen x € 1.000)

9.1.1 Huuropbrengsten	2018	2017
Woningen en woongebouwen	53.662	52.754
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.637	1.610
Te ontvangen nettohuur	55.299	54.364
Huurderving wegens leegstand	-822	-686
Huurderving wegens oninbaarheid	-93	-322
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>54.384</b>	<b>53.356</b>

De geografische onderverdeling van de nettohuuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2018	2017
Gemeente Halderberge	24.061	23.677
Gemeente Moerdijk	25.683	25.226
Gemeente Steenbergen	5.368	5.277
Gemeente Woensdrecht	187	184
Totaal	55.299	54.364

### 9.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2018	2017
Overige goederen, leveringen en diensten	828	790
Derving	-45	-42
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>783</b>	<b>748</b>

### 9.1.3 Lasten servicecontracten

	2018	2017
Toegerekende lasten overige goederen, leveringen en diensten	-693	-740
In servicekosten begrepen loonkosten	0	0
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>-693</b>	<b>-740</b>

### 9.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2018	2017
Toegerekende organisatiekosten	-3.455	-3.408
<b>Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>-3.455</b>	<b>-3.408</b>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.3.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

### 9.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2018	2017
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	-9.951	-10.121
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	-22.091	-9.194
<b>Totaal onderhoudslasten</b>	<b>-32.042</b>	<b>-19.315</b>

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:	2018	2017
Planmatig onderhoud	-18.733	-7.095
Mutatie-onderhoud	-3.784	-3.517
Klachtenonderhoud	-4.653	-4.293
Toegerekende organisatiekosten	-4.871	-4.410
<b>Totaal</b>	<b>-32.042</b>	<b>-19.315</b>

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.3.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

<b>9.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	2018	2017
Gemeentelijke heffingen	-1.867	-1.809
Verhuurderheffing	-6.982	-6.183
Bijdrage saneringsheffing	-603	0
Verzekeringskosten	-353	-301
Overige directe exploitatielasten	0	0
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>-9.805</b>	<b>-8.293</b>

## 9.2. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

<b>9.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>	2018	2017
Voormalige huurwoningen	4.995	1.783
Voormalige koopwoningen	1.489	2.864
Bedrijfsruimtes	0	275
Directe verkoopkosten	-159	-161
<b>Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>	<b>6.325</b>	<b>4.761</b>

De verkoopopbrengst betreft 33 woningen (2017: 28 woningen).

<b>9.2.2 Toegerekende organisatiekosten</b>	2018	2017
Lonen en salarissen	-99	-92
Overige indirecte kosten	-75	-72
<b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>-174</b>	<b>-164</b>

<b>9.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>	2018	2017
Boekwaarde huurwoningen	-3.831	-1.450
Boekwaarde koopwoningen	-986	-2.372
Boekwaarde bedrijfspanden	0	-259
<b>Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>	<b>-4.817</b>	<b>-4.081</b>



### 9.3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

9.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2018	2017
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-1.650	-2.838
Waardevermindering als gevolg van afgeboekte ontwikkelprojecten	0	0
Niet aan projecten toerekenbaar deel overige organisatiekosten	-595	-180
Waardevermindering activa ten dienste van de exploitatie	0	0
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-2.245</b>	<b>-3.018</b>

9.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2018	2017
DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	136.312	7.417
Niet-DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.091	5.175
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>137.403</b>	<b>12.592</b>

9.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2018	2017
Waardeverandering materiële vaste activa verkocht onder voorwaarden	2.517	3.314
Waardeverandering verplichting activa verkocht onder voorwaarden	-2.101	-2.769
Waardeverandering teruggekochte en doorverkochte woningen	0	0
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</b>	<b>416</b>	<b>545</b>

### 9.4. Netto resultaat overige activiteiten

9.4.1 Opbrengsten overige activiteiten	2018	2017
Opbrengsten warmte- en koudeopslaginstallaties	59	58
Opbrengst verkochte activa	0	0
Uitkering WIF	0	0
Managementvergoeding	32	24
Overige baten	0	5
<b>Totaal opbrengsten overige activiteiten</b>	<b>91</b>	<b>87</b>

9.4.2 Kosten overige activiteiten	2018	2017
Kosten warmte- en koudeopslaginstallaties	-12	-27
Boekwaarde en kosten verkochte activa	0	0
Toegerekende lasten VVE beheer	-15	-13
Overige kosten	-19	0
<b>Totaal kosten overige activiteiten</b>	<b>-46</b>	<b>-40</b>

## 9.5. Overige organisatiekosten

	2018	2017
Kosten uit hoofde van projectontwikkeling	0	0
Kosten uit hoofde van treasury	-94	-53
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b>-94</b>	<b>-53</b>

## 9.6. Leefbaarheid

	2018	2017
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	-100	-109
Mens gerelateerde leefbaarheid	-761	-731
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>-861</b>	<b>-840</b>

## 9.7. Saldo financiële baten en lasten

### 9.7.1 Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten

	2018	2017
Waardeverandering derivaten	815	815
Voorziening rekening-courant SWZ-Van Agtmaal v.o.f.	-39	-38
<b>Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten</b>	<b>776</b>	<b>777</b>

### 9.7.2 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2018	2017
Rentetoerekening aan vastgoed in ontwikkeling	122	94
Rente vorderingen op deelnemingen	39	38
Overige rentebaten	0	28
<b>Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>161</b>	<b>160</b>

De rentevoet bij rentetoerekening aan vastgoed in ontwikkeling bedraagt 2,5%.

### 9.7.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2018	2017
Rente leningen en derivaten	-8.045	-8.693
Afsluitprovisie en borgstellingsvergoeding	-46	-41
Overige lasten	-4	-4
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>-8.095</b>	<b>-8.738</b>

## 9.8. Belastingen

	2018	2017
Jaarschijf 2013	0	410
Jaarschijf 2014	0	190
Jaarschijf 2015	0	845
Jaarschijf 2016	13	485
Jaarschijf 2017	0	-1.158
Jaarschijf 2018	-206	0
Mutatie belastinglatenties	61	22
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-132</b>	<b>794</b>

Specificatie VPB acute last 2018

<b>Resultaat voor belastingen (inclusief deelnemingen)</b>		137.999
<b>Bij:</b>		
Bijzondere waardeverminderingen	-135.574	
Afschrijvingen	1.709	
Tijdelijke verschillen	-2.063	
Overige verschillen	-1.207	
<b>Totaal</b>	<u>-137.135</u>	
<b>Totaal fiscaal resultaat 2018</b>		<b>864</b>
<b>Te verrekenen verliezen</b>		<b>0</b>
<b>Belastbaar bedrag</b>		<b>864</b>
<b>Te betalen Vpb</b>	<b>Grondslag</b>	<b>Vpb</b>
1 <sup>e</sup> schijf 20%	200	40
Restant 25%	664	166
<b>Totaal</b>	<b>864</b>	<b>206</b>

### 9.9. Resultaat deelnemingen

	2018	2017
SWZ-Van Agtmaal v.o.f.	-12	-11
<b>Totaal resultaat deelnemingen</b>	<u><b>-12</b></u>	<u><b>-11</b></u>

### 9.10. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2018	2017
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	-399	-285
<b>Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa</b>	<u><b>-399</b></u>	<u><b>-285</b></u>

### 9.11. Lonen en salarissen

	2018	2017
Lonen en salarissen	-3.164	-3.231
Sociale lasten	-548	-541
Pensioenpremies	-488	-518
Inleen	-1.693	-1.073
Overige personeelskosten	-599	-611
<b>Totaal lonen en salarissen</b>	<u><b>-6.492</b></u>	<u><b>-5.974</b></u>

### 9.12. Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2018 had Woonkwartier gemiddeld 60,2 werknemers in dienst (2017: 62,4). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2017: 0).

### 9.13. Accountants honoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht volgens de methode toerekening aan het boekjaar:

	2018	2017
Controle van de jaarrekening	82	96
Andere controlewerkzaamheden	31	26
Andere niet-controlediensten	8	12
<b>Totaal accountants honoraria</b>	<b>121</b>	<b>134</b>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woonkwartier en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2018, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

### 9.14. Gebeurtenissen na balansdatum

Per 1 januari 2019 zijn door de sanering van WSG 486 eenheden overgenomen.

## 10. Overige informatie

### 10.1. Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen, op grond van jaarrekeningrecht, van:

- Bestuurders en voormalige bestuurders: € 160.511 (voorgaand jaar: € 159.231)
- Commissarissen en voormalige commissarissen: € 103.702 (voorgaand jaar: € 105.357)

De bezoldiging van bestuurders omvat

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden);
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, sabbatical leave en jubileumuitkeringen);
- Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband;
- Winstdelingen en bonusbetalingen.

De bezoldiging per individueel lid van het bestuur is als volgt te specificeren:

Naam	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband		Winstdeling en bonus	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
R.A.J. van den Boom	€ 144.384	€ 143.473	€ 16.127	€ 15.758	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<b>Totaal</b>	<b>€ 144.384</b>	<b>€ 143.473</b>	<b>€ 16.127</b>	<b>€ 15.758</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>

De bezoldiging van de Raad van Toezicht kan als volgt worden gespecificeerd:

Naam	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband		Winstdeling en bonus	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
W. Hoogstad (voorzitter)	€ 21.165	€ 18.474	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
P. Brouwer (lid)	€ 14.038	€ 17.367	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
C.W. de Kievit - van der Kubbe (lid)	€ 13.856	€ 14.062	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
L.P. Oostenrijk (lid)	€ 13.630	€ 13.771	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
F.J.A.C. Smits (lid)	€ 13.947	€ 14.234	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
C.J.A.M de Vetter (lid)	€ 13.756	€ 14.139	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
M.G. de Wit-Greuter (lid)	€ 13.310	€ 13.310	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<b>Totaal</b>	<b>€ 103.702</b>	<b>€ 105.357</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>

## 10.2. Wet normering bezoldiging topfunctionarissen (semi)publieke sector

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Woonkwartier. Het voor Woonkwartier toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2018 € 156.000 (het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse F).

### Leidinggevende topfunctionarissen

Hieronder wordt verstaan: Leidinggevende topfunctionarissen, gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling.

<i>bedragen x € 1</i>	<b>R.A.J. van den Boom</b>	<b>A.J. Smulders</b>
<b>Functiegegevens</b>	<b>directeur-bestuurder</b>	<b>portefeuillemanager</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1-1 / 31-12	n.v.t.
Omvang dienstverband	1,0	n.v.t.
Dienstbetrekking?	Ja	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 134.383	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.611	n.v.t.
<i>Subtotaal</i>	€ 155.994	€ 0
<b>Indivueel toepasselijk bezoldigingsmaximum</b>	<b>€ 156.000</b>	<b>NVT</b>
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen	€ 0	€ 0
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 155.994</b>	<b>€ 0</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	NVT	NVT
<b>Gegevens 2017</b>		
<i>bedragen x € 1</i>	<b>R.A.J. van den Boom</b>	<b>A.J. Smulders</b>
<b>Functiegegevens</b>	<b>directeur-bestuurder</b>	<b>portefeuillemanager</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1-1 / 31-12	1-1 / 28-2
Omvang dienstverband	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 133.528	€ 23.954
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 20.711	€ 2.977
<i>Subtotaal</i>	€ 154.239	€ 26.931
<b>Indivueel toepasselijk bezoldigingsmaximum</b>	<b>€ 151.000</b>	<b>€ 26.931</b>
<b>Totaal bezoldiging 2017</b>	<b>€ 154.239</b>	<b>€ 26.931</b>

## Toezichthoudende topfunctionarissen

<i>bedragen x € 1</i>	W. Hoogstad MPM	Ir. P.A.M. Brouwer	C.W. de Kievit - van der Kubbe	L.P. Oostenrijk	Drs. F.J.A.C. Smits	Drs. C.J.A.M. de Vetter	M.G. de Wit-Greuter
<b>Functiegegevens</b>	<b>Voorzitter</b>	<b>Vice-voorzitter</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12
<b>Bezoldiging</b>							
Totale bezoldiging	€ 17.180	€ 11.221	€ 11.165	€ 11.097	€ 11.193	€ 11.135	€ 11.000
	<b>€ 23.400</b>	<b>€ 15.600</b>	<b>€ 15.600</b>	<b>€ 15.600</b>	<b>€ 15.600</b>	<b>€ 15.600</b>	<b>€ 15.600</b>
<b>Indivueel toepasselijk bezoldigingsmaximum</b>							
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<b>Totaal bezoldiging 2018</b>	<b>€ 17.180</b>	<b>€ 11.221</b>	<b>€ 11.165</b>	<b>€ 11.097</b>	<b>€ 11.193</b>	<b>€ 11.135</b>	<b>€ 11.000</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT
<b>Gegevens 2017</b>							
<i>bedragen x € 1</i>	W. Hoogstad MPM	Ir. P.A.M. Brouwer	C.W. de Kievit - van der Kubbe	L.P. Oostenrijk	Drs. F.J.A.C. Smits	Drs. C.J.A.M. de Vetter	M.G. de Wit-Greuter
<b>Functiegegevens</b>	<b>Voorzitter</b>	<b>Vice-voorzitter</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12
Totale bezoldiging	€ 14.751	€ 13.808	€ 11.215	€ 11.140	€ 11.236	€ 11.280	€ 11.000
<b>Indivueel toepasselijk bezoldigingsmaximum</b>	<b>€ 22.650</b>	<b>€ 15.100</b>	<b>€ 15.100</b>	<b>€ 15.100</b>	<b>€ 15.100</b>	<b>€ 15.100</b>	<b>€ 15.100</b>

### Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

## 11. Balans (enkelvoudig) per 31 december 2018

na voorgestelde resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)

<b>ACTIVA</b>	Ref.	31-12-2018	31-12-2017
<b><u>Vaste activa</u></b>			
<b><u>Materiële vaste activa</u></b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		3.838	4.016
<b><u>Vastgoedbeleggingen</u></b>			
DAEB vastgoed in exploitatie	13.3	992.629	837.771
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.3.1	56.198	57.402
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		39.807	39.999
DAEB Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		4.242	3.571
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.3.2	3.262	3.311
		<u>1.096.138</u>	<u>942.054</u>
<b><u>Financiële vaste activa</u></b>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	13.4 13.4.1	7.083	7.174
Latente belastingvorderingen		3.544	3.483
		<u>10.627</u>	<u>10.657</u>
<b><u>Vlottende activa</u></b>			
<b><u>Voorraden</u></b>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		423	177
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		0	962
		<u>423</u>	<u>1.139</u>
<b><u>Onderhanden projecten</u></b>		0	0
<b><u>Vorderingen</u></b>			
Huurdebiteuren	13.5	507	455
Vorderingen op groepsmaatschappijen	13.5.1	229	228
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.087	4
Overige vorderingen		1.157	698
Overlopende activa		390	541
		<u>4.370</u>	<u>1.926</u>
<b><u>Liquide middelen</u></b>	13.6	3.074	2.750
<b>Totaal activa</b>		<u><u>1.118.470</u></u>	<u><u>962.542</u></u>



(Bedragen x € 1.000)

<b>PASSIVA</b>	Ref.	31-12-2018	31-12-2017
<b><u>Eigen vermogen</u></b>	<b>13.7</b>		
Overige reserves	13.7.1	210.316	202.857
Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	13.7.2	577.684	449.509
Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.7.3	9.474	8.835
Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden	13.7.4	15.624	14.029
		<u>813.097</u>	<u>675.230</u>
<b><u>Voorzieningen</u></b>			
Voorziening onrendabele investeringen		0	609
Voorziening latente belastingen		0	0
Voorziening deelnemingen	13.8	0	140
Overige voorzieningen		178	191
		<u>178</u>	<u>940</u>
<b><u>Langlopende schulden</u></b>			
Leningen overheid en kredietinstellingen		237.048	218.575
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden		39.058	39.656
Derivaten		5.627	6.442
		<u>281.733</u>	<u>264.673</u>
<b><u>Kortlopende schulden</u></b>			
Schulden aan kredietinstellingen		16.527	13.667
Schulden aan leveranciers		1.642	2.242
Schulden aan groepsmaatschappijen		184	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen		89	825
Overlopende passiva		5.019	4.965
		<u>23.462</u>	<u>21.699</u>
<b>Totaal passiva</b>		<u><u>1.118.470</u></u>	<u><u>962.542</u></u>

## 12. Winst- en verliesrekening (enkelvoudig) over 2018

(Bedragen x € 1.000)

	<i>Ref.</i>	2018	2017
Huuropbrengsten		54.384	53.356
Opbrengsten servicecontracten		783	747
Lasten servicecontracten		-693	-740
Overheidsbijdragen		0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-3.455	-3.408
Lasten onderhoudsactiviteiten		-32.042	-19.315
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-9.805	-8.293
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>9.172</b>	<b>22.347</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		6.325	4.761
Toegerekende organisatiekosten		-174	-165
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-4.817	-4.081
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>1.333</b>	<b>515</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-2.245	-3.018
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		137.403	12.591
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		416	545
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>135.574</b>	<b>10.118</b>
Opbrengsten overige activiteiten		0	5
Kosten overige activiteiten		-15	-13
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>-15</b>	<b>-8</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>		<b>-94</b>	<b>-53</b>
<b>Leefbaarheid</b>		<b>-861</b>	<b>-840</b>
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten		815	815
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		122	123
Rentelasten en soortgelijke kosten		-8.095	-8.738
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-7.158</b>	<b>-7.800</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>137.950</b>	<b>24.280</b>
Belastingen		-132	794
Resultaat deelnemingen	13.9	48	44
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>137.866</b>	<b>25.118</b>

## **13. Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2018 en winst- en verliesrekening over 2018**

### **13.1. Algemene toelichting**

Woonkwartier heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening (zie hoofdstuk 4).

### **13.2. Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat**

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk voor zover in dit hoofdstuk geen andere grondslagen zijn vermeld.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de in hoofdstukken 5 tot en met 7 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

### **13.3. Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen**

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 5.4.1 in de geconsolideerde jaarrekening.

Resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met paragraaf 6.3.8 in de geconsolideerde jaarrekening.

### **13.4. Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen**

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

### 13.3. Vastgoedbeleggingen

#### 13.3.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2018	2017
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	60.207	50.200
Herwaarderingen	8.835	5.405
Cumulatieve waardeverminderingen	-11.640	-13.670
Afschrijvingen	0	0
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>57.402</b>	<b>41.935</b>
Opleveringen nieuwbouw uit activa in ontwikkeling	0	67
Waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw	0	0
Opleveringen renovaties uit activa in ontwikkeling	15	0
Waardeverminderingen opgeleverde renovaties	0	0
Oplevering woningverbeteringen uit activa in ontwikkeling	0	0
Aankopen ten behoeve van de exploitatie	0	0
Herwaardering aankopen	0	0
Overboeking activa ten dienste van de exploitatie	0	145
Desinvesteringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-2.742	-1.180
Desinvesteringen herwaarderingen	0	0
Desinvesteringen waardeverminderingen	520	380
Desinvesteringen afschrijvingen	0	0
Afschrijvingen	0	0
Herwaardering	639	2.075
Waardeverminderingen	365	3.101
Herclassificaties verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	0	10.974
Herclassificaties herwaarderingen	0	1.356
Herclassificaties waardeverminderingen	0	-1.451
Herclassificaties afschrijvingen	0	0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-1.203</b>	<b>15.467</b>
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	57.480	60.206
Herwaarderingen	9.474	8.836
Cumulatieve waardeverminderingen	-10.755	-11.640
Afschrijvingen	0	0
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>56.198</b>	<b>57.402</b>

<b>13.3.2 Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>	2018	2017
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	6.688	6.849
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.377	-3.377
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>3.311</b>	<b>3.472</b>
Investerings	71	179
Desinvesteringen	-207	-273
Aanwending voorziening onrendabele top	0	0
Herclassificatie verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	0	0
Herclassificatie cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Opleveringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	0	-67
Opleveringen cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Realisatie herwaardering	87	0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-50</b>	<b>-161</b>
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	6.552	6.688
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.291	-3.377
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>3.262</b>	<b>3.311</b>

### 13.4. Financiële vaste activa

#### 13.4.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De deelnemingen betreffen:

	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31 december 2018
Boukwartier B.V. te Zevenbergen	100%	48.219	7.082.515

### 13.5. Vorderingen

#### 13.5.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2018	31-12-2017
Boukwartier B.V.	229	228
<b>Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen</b>	<b>229</b>	<b>228</b>

Er zijn geen afspraken gemaakt omtrent rente, aflossing en andere zekerheden.

### 13.6 Liquide middelen

	31-12-2018	31-12-2017
Spaarrekening Rabobank	0	0
Rekeningen-courant Rabobank	3.074	2.750
Kas	0	0
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>3.074</b>	<b>2.750</b>

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

## PASSIVA

### 13.7. Eigen vermogen

#### 13.7.1 Overige reserves

	2018	2017
Stand per 1 januari	202.857	188.969
Uit resultaatbestemming	137.867	25.117
Ongerealiseerde herwaardering	-132.029	-11.912
Realisatie herwaardering	1.621	683
<b>Stand per 31 december</b>	<b>210.316</b>	<b>202.857</b>

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door het bestuur en de Raad van Toezicht reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan de overige reserves toegevoegd.

Per 31 december 2018 is in totaal € 596 miljoen aan ongerealiseerde herwaardering in het eigen vermogen begrepen (2017: € 458 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslagen en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van de waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 397 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen de marktwaarde en beleidwaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonkwartier. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkelingen in de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat het de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhoudskosten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

#### 13.7.2 Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie

	2018	2017
Stand per 1 januari	449.509	443.467
Realisatie door verkoop	-1.230	-645
Realisatie door sloop	0	0
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	129.405	7.022
Overige mutaties	0	-335
<b>Stand per 31 december</b>	<b>577.684</b>	<b>449.509</b>

<b>13.7.3 Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>	2018	2017
Stand per 1 januari	8.835	5.405
Realisatie door verkoop	0	0
Realisatie door sloop	0	0
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	639	2.074
Overige mutaties	0	1.356
<b>Stand per 31 december</b>	<b>9.474</b>	<b>8.835</b>

<b>13.7.4 Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden</b>	2018	2017
Stand per 1 januari	14.029	12.272
Realisatie door verkoop	-390	-38
Realisatie door sloop	0	0
Nieuwe verkopen	0	0
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	2.204	2.816
Overige mutaties	-219	-1.021
<b>Stand per 31 december</b>	<b>15.624</b>	<b>14.029</b>

Overeenkomstig artikel 3 van de statuten heeft Woonkwartier uitsluitend als doel werkzaam te zijn op het gebied van volkshuisvesting, zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

<b>13.8. Voorziening deelnemingen</b>	2018	2017
Stand per 1 januari	140	139
Dotatie	0	1
Ontrekking	-140	0
Vrijval	0	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>140</b>

Het gehele bedrag van de voorziening kan als langlopend worden aangemerkt.

## WINST- EN VERLIESREKENING

(Bedragen x € 1.000)

### 13.9. Resultaat deelnemingen

	2018	2017
Boukwartier B.V.	48	44
Bernardus Holding BV	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>48</u>	<u>44</u>

### 13.10. Werknemers

Gedurende het jaar 2018 had Woonkwartier gemiddeld 60,2 werknemers in dienst (2017: 62,4). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2017: 0).



## 13.11 Gescheiden balans

(Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<b><u>Vaste activa</u></b>				
<b><u>Materiële vaste activa</u></b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.646	192	0	3.838
	<u>3.646</u>	<u>192</u>	<u>0</u>	<u>3.838</u>
<b><u>Vastgoedbeleggingen</u></b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	992.630	0	0	992.630
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	56.198	0	56.198
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.942	17.867	0	39.807
DAEB Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.242	0	0	4.242
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8	3.254	0	3.262
	<u>1.018.822</u>	<u>77.319</u>	<u>0</u>	<u>1.096.139</u>
<b><u>Financiële vaste activa</u></b>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	55.862	7.083	-55.862	7.083
Andere deelnemingen	0	0	0	0
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0	0	0
Latente belastingvorderingen	3.544	0	0	3.544
Leningen u/g	14.000	0	-14.000	0
	<u>73.406</u>	<u>7.083</u>	<u>-69.862</u>	<u>10.627</u>
<b><u>Vlottende activa</u></b>				
<b><u>Voorraden</u></b>				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	423	0	0	423
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0	0	0
Overige voorraden	0	0	0	0
	<u>423</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>423</u>
<b><u>Onderhanden projecten</u></b>				
<b><u>Vorderingen</u></b>				
Huurdebiteuren	480	27	0	507
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	229	0	229
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.982	104	0	2.087
Overige vorderingen	560	597	0	1.157
Overlopende activa	371	19	0	390
	<u>3.393</u>	<u>976</u>	<u>0</u>	<u>4.369</u>
<b><u>Liquide middelen</u></b>	597	2.477	0	3.074
<b>Totaal activa</b>	<u><u>1.100.287</u></u>	<u><u>88.046</u></u>	<u><u>-69.862</u></u>	<u><u>1.118.470</u></u>

(Bedragen x € 1.000)

<b>PASSIVA</b>	<i>DAEB</i>	<i>Niet-DAEB</i>	Eliminaties	Totaal
<b><u>Groepsvermogen</u></b>				
Eigen vermogen	<u>813.098</u>	<u>55.862</u>	<u>-55.862</u>	<u>813.098</u>
	813.098	55.862	-55.862	813.098
<b><u>Voorzieningen</u></b>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	0	0	0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0	0	0
Voorziening deelnemingen	0	0	0	0
Overige voorzieningen	<u>169</u>	<u>9</u>	<u>0</u>	<u>178</u>
	169	9	0	178
<b><u>Langlopende schulden</u></b>				
Schulden/leningen kredietinstellingen	237.048	0	0	237.048
Langlopende schulden interne lening	0	14.000	-14.000	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.275	17.783	0	39.058
Derivaten	<u>5.628</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5.628</u>
	263.951	31.783	-14.000	281.733
<b><u>Kortlopende schulden</u></b>				
Schulden aan kredietinstellingen	16.527	0	0	16.527
Schulden aan leveranciers	1.595	47	0	1.642
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	184	0	184
Belastingen en premies sociale verzekeringen	56	33	0	89
Overlopende passiva	<u>4.891</u>	<u>128</u>	<u>0</u>	<u>5.019</u>
	23.069	392	0	23.461
<b>Totaal passiva</b>	<u><u>1.100.287</u></u>	<u><u>88.046</u></u>	<u><u>-69.862</u></u>	<u><u>1.118.470</u></u>

### 13.12 Gescheiden winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	51.026	3.358	0	54.384
Opbrengsten servicecontracten	661	122	0	783
Lasten servicecontracten	-647	-46	0	-693
Overheidsbijdragen	0	0	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.285	-170	0	-3.455
Lasten onderhoudsactiviteiten	-31.632	-410	0	-32.042
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-9.673</u>	<u>-132</u>	<u>0</u>	<u>-9.805</u>
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>6.450</b>	<b>2.722</b>	<b>0</b>	<b>9.172</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.941	4.384	0	6.325
Toegerekende organisatiekosten	-165	-9	0	-174
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-1.728</u>	<u>-3.089</u>	<u>0</u>	<u>-4.817</u>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>47</b>	<b>1.287</b>	<b>0</b>	<b>1.334</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.245	0	0	-2.245
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	136.312	1.091	0	137.402
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	324	92	0	416
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>134.391</b>	<b>1.182</b>	<b>0</b>	<b>135.573</b>
Opbrengsten overige activiteiten	0	0	0	0
Kosten overige activiteiten	<u>-14</u>	<u>-1</u>	<u>0</u>	<u>-15</u>
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-14</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>-15</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-57</b>	<b>-37</b>	<b>0</b>	<b>-94</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-823</b>	<b>-38</b>	<b>0</b>	<b>-861</b>
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	815	0	0	815
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	483	0	-362	122
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-8.095</u>	<u>-362</u>	<u>362</u>	<u>-8.095</u>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-6.797</b>	<b>-362</b>	<b>0</b>	<b>-7.158</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>133.197</b>	<b>4.753</b>	<b>0</b>	<b>137.950</b>
Belastingen	-122	-10	0	-132
Resultaat deelnemingen	4.792	48	-4.792	48
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b><u>137.867</u></b>	<b><u>4.792</u></b>	<b><u>-4.792</u></b>	<b><u>137.867</u></b>

### 13.13 Gescheiden kasstroomoverzicht volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

<u>Operationele activiteiten</u>	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huren en vergoedingen	51.626	3.361	0	54.987
Overige bedrijfsopbrengsten	11	23	0	35
Ontvangen rente	362	0	-361	0
<b>Totaal ontvangsten</b>	<b>51.999</b>	<b>3.384</b>	<b>-361</b>	<b>55.022</b>
Personeelskosten	-3.761	-215	0	-3.977
Onderhoudslasten	-25.087	-113	0	-25.199
Overige bedrijfslasten	-7.741	-429	0	-8.170
Betaalde rente	-8.748	0	361	-8.387
Sectorspecifieke heffing	-582	-22	0	-603
Verhuurderheffing	-6.982	0	0	-6.982
Leefbaarheid	-143	0	0	-143
Vennootschapsbelasting	-2.418	-127	0	-2.546
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>-55.462</b>	<b>-906</b>	<b>361</b>	<b>-56.007</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>-3.463</b>	<b>2.478</b>	<b>-723</b>	<b>-984</b>
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>				
Verkoopontvangsten bestaand bezit	2.497	2.498	0	4.996
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop	0	0	0	0
Verkoopontvangsten verkocht onder voorwaarden na inkoop	170	1.067	0	1.236
Verkopen grond	0	1.132	0	1.132
(des)investeringsontvangsten overig	0	0	0	0
Inkomsten financiële vaste activa	5.750	186	-5.750	186
<b>Totaal ontvangsten</b>	<b>8.417</b>	<b>4.883</b>	<b>-5.750</b>	<b>7.550</b>
Aankoop woningen	-388	0	0	-388
Terugkoop verkocht onder voorwaarden	-632	-691	0	-1.322
Externe kosten bij verkoop	-65	-60	0	-125
Uitgaven nieuwbouw huur en koop en woningverbeteringen	-25.534	-17	0	-25.551
Uitgaven financiële vaste activa	0	0	0	0
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-178	-9	0	-188
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>-26.797</b>	<b>-777</b>	<b>0</b>	<b>-27.574</b>
<b>Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten</b>	<b>-18.380</b>	<b>4.106</b>	<b>-5.750</b>	<b>-20.023</b>

## Financieringsactiviteiten

Stortingen door WSW geborgde leningen	36.000	0	0	36.000
Aflossingen door WSW geborgde leningen	-14.084	0	0	-14.084
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen	-583	-5.750	5.750	-583
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>21.333</b>	<b>-5.750 0</b>	<b>5.750 0</b>	<b>21.333</b>
<b>Totale mutatie liquide middelen</b>	<b>-510</b>	<b>834</b>	<b>-723</b>	<b>324</b>
<b>Aansluiting met liquide middelen balans</b>				
Liquide middelen beginstand	1.107	1.643	0	2.750
Liquide middelen eindstand	597	2.477	0	3.074
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-510</b>	<b>834</b>	<b>0</b>	<b>324</b>

## Overige informatie

## Overige gegevens

### ***Statutaire resultaatbestemming***

Het resultaat wordt toegevoegd aan de overige reserves.

## Verklaring Bestuur en Raad van Toezicht

Dit verslag geeft een getrouw beeld van de werkzaamheden, de besteding van middelen en de financiële positie van Woonkwartier.

Geen andere uitgaven zijn gedaan dan in het belang van de volkshuisvesting.

Zevenbergen, 25 april 2019

Opgesteld door het bestuur,

Was getekend,

Dhr. drs. ing. R.A.J. van den Boom MSM

Zevenbergen, 25 april 2019

Vastgesteld door de Raad van Toezicht,

Was getekend,

Dhr. W. Hoogstad MPM

Mw. ir. P.A.M. Brouwer

Mw. C.W. de Kievit-van der Kubbe

Dhr. L.P. Oostenrijk

Dhr. drs. C.J.A.M. de Vetter

Mw. M.G. de Wit-Greuter





## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van toezicht van Stichting Woonkwartier

---

### Verklaring over de jaarrekening 2018

---

#### Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Woonkwartier een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling en de groep op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' van de Nederlandse Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ 645) en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

#### Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018 van Stichting Woonkwartier te Zevenbergen ('de toegelaten instelling') gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Woonkwartier samen met haar dochtermaatschappijen ('de groep') en de enkelvoudige jaarrekening.

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2018;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018; en
- de toelichting met de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, RJ 645 en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

---

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

MJZEP2A5EKWH-815385505-94

---

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Fascinatio Boulevard 350, 3065 WB Rotterdam, Postbus 8800, 3009 AV Rotterdam  
T: 088 792 00 10, F: 088 792 95 33, [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl)

PwC is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KVK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KVK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KVK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KVK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensioens, Actuarial & Insurance Services B.V. (KVK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KVK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene Inkoopvoorwaarden van toepassing. Op [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl) treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (Inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

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

### *Onafhankelijkheid*

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

---

### *Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde*

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 85, 86, 105 en 106. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

---

### *Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd*

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

---

### *Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie*

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

- Deel A: jaarverslag 2018; en
- Overige informatie.

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

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

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

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

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

---

## *Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole*

---

### *Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van toezicht voor de jaarrekening*

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, RJ 645 en de bepalingen van en krachtens de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

---

## *Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening*

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

Ons controleoordeel beoogt een redelijke mate van zekerheid te geven dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen ontdekken.

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



Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Rotterdam, 26 april 2019  
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door J.H.H. Berns MSc RA

*Stichting Woonkwartier - MJZEP2A5EKWH-815385505-94*

Pagina 4 van 6



---

## *Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2018 van Stichting Woonkwartier*

---

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

### *De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening*

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze doelstelling is om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening vrij van materiele afwijkingen als gevolg van fouten of fraude is. Onze controle bestond onder andere uit:

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



Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen bepaald om te waarborgen dat we voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. Bepalend hierbij zijn de geografische structuur van de groep, de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten, de bedrijfsprocessen en interne beheersingsmaatregelen en de bedrijfstak waarin de toegelaten instelling opereert. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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