



# Jaarverslag 2018

---



23 april 2019



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Bestuursverslag</b>	<b>4</b>
1.1	Voorwoord	4
1.2	Organisatie	6
1.3	Het jaar 2018 in vogelvlucht	8
1.4	Vooruitblik 2019	16
<b>2</b>	<b>Volkshuisvestingsverslag</b>	<b>19</b>
2.1	Maatschappelijke waarde	19
2.2	Vastgoedwaarde	31
2.3	Organisatiewaarde	37
2.4	Vermogenswaarde	51
<b>3</b>	<b>Governance-verslag</b>	<b>58</b>
3.1	Bericht van de voorzitter van de Raad van Commissarissen	58
3.2	Toezicht in 2018	58
3.3	Interne organisatie bestuurlijk	61
3.4	Interne organisatie van het toezicht	62
3.5	Kwaliteitsborging intern toezicht	64
<b>4</b>	<b>Jaarrekening</b>	<b>68</b>
4.1.	Balans na resultaatbestemming	68
4.2.	Winst- en verliesrekening (functioneel)	70
4.3.	Kasstroomoverzicht	71
4.4.	Algemene toelichting	72
4.5.	Grondslag voor waardering van activa en passiva	76
4.6.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	88
4.7	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	92
4.8	Toelichting op de balans	93
4.9.	Toelichting op de winst- en verliesrekening (functioneel)	108
4.10	Gescheiden verantwoording DAEB-Niet-DAEB	118
4.11	Ondertekening van de jaarrekening	122
<b>5</b>	<b>Overige gegevens</b>	<b>124</b>
5.1	Bestemming van het resultaat	124
5.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	125





# 1. Bestuursverslag

---





# 1 Bestuursverslag

## 1.1 Voorwoord

Het eerste Woonmeij-jaar is een feit. Het zit er op, het jaar waarin de fusiestap gezet is naar Woonmeij als een nieuwe corporatie voor Meierijstad en Sint-Michielsgestel.

2018 was een jaar van focus en prioriteiten stellen binnen de organisatie. Focus en prioriteiten gericht op onze dienstverlening aan de klant, terwijl Woonmeij letterlijk werd opgebouwd.

*“Onze klanten moeten er zo min mogelijk van merken”*, dat was de afspraak die we binnen de organisatie als leidend hebben neergezet begin januari. Die doelstelling is met verve behaald in 2018. Woonmeij is opgezet door het samenvoegen van de twee fusiepartners en het in gebruik nemen van een volledig nieuw primair systeem, zonder dat onze klanten daar last van hebben gehad. De normen van KWH-klantlabel zijn binnen heel 2018 behaald en begin 2019 is zelfs het officiële KWH-certificaat verlengd. Intern ervaren we dit als een beloning en waardering voor onze klantgerichtheid.

Alle medewerkers verdienen een pluim voor dit bereikte resultaat, want de klantdoelstelling is in het fusiejaar volledig behaald. Onze klanten hebben er *“niets van gemerkt”*!

Ondanks dit bijzondere eerste jaar voor Woonmeij, zijn in 2018 ook de normale werkzaamheden van onze corporatie gewoon doorgedaan. In 2018 zijn wederom woningen gebouwd, verhuurd en onderhouden en hebben we mensen geholpen in hun specifieke woonbehoeften, daar waar nodig met maatwerk. In dit maatwerk zien we opnieuw de groei en het belang van ons sociaal netwerk, met daarin partners als gemeenten, zorg en sociale partijen steeds verder toenemen. Het realiseren van dit maatwerk in het wonen en de woonomgeving van onze huurders vraagt steeds meer van ons en onze sociale netwerkpartners. Het is goed om te zien dat we hier weer belangrijke stappen hebben gezet in ons lokaal werkveld.

Ook zijn er in 2018 weer meer betaalbare woningen beschikbaar gekomen. Middels nieuwbouw zijn 47 woningen opgeleverd (waarvan één direct verkocht) en de mutatiegraad bleef boven de doelstelling. Deze hogere mutatiegraad betekent dat er meer woningen beschikbaar kwamen door verhuizingen. Alhoewel we hier trots op zijn, herkennen we ook dat het nog niet genoeg is. Een versnelling op het toevoegen van sociale huurwoningen is heel hard nodig om niet verder achter te geraken op de gespannen woningmarkt.

In 2019 zullen we ons hier opnieuw intensief voor inspannen.

In 2018 hebben we de betaalbaarheid voor de huurder in het oog gehouden met een beperkte inflatievolgende huurverhoging. De huurachterstanden zijn gelijk gebleven. Dit komt voort uit een strakke incassoprocedure in combinatie met op het juiste moment de aandacht voor betalingsproblematiek die individuele aandacht of maatwerk behoeft. Maatwerk wat voor ons onder de noemer leefbaarheid valt.

Met de collega corporaties, gemeenten en huurderbelangenorganisaties is binnen de prestatieafspraken in 2018 wederom een stap gezet in het proces om te komen tot gezamenlijke gedragen doelstellingen en wederkerigheid.





In 2018 is ook doorgepakkt op de intensivering van ketensamenwerking met onze vaste onderhoudspartners. Hierbij is verder gebouwd aan een kwalitatieve samenwerking, gericht op gelijke doelen, duurzame samenwerking en vertrouwen. Tevens is bij onderhoud en mutatie opnieuw geïnvesteerd in de isolatie van circa 350 woningen en zijn ruim 1.400 zonnepanelen aangebracht op woningen en wooncomplexen. Dit laatste met het oog op het terugdringen van de huidige energielasten en het beheersbaar houden van de woonlasten in de toekomst.

Zoals ten doel gesteld in het fusieplan is in 2018 de eerste stap naar een flinke daling in de bedrijfslasten gerealiseerd. In 2019 wordt deze daling verder doorgezet. Dit alles terwijl toch in 2018 incidenteel extra kosten zijn gemaakt ten behoeve van de fusie en het nieuwe Koersplan 2019. Dit nieuwe Koersplan is in samenspraak met alle stakeholders opgesteld als hernieuwde strategische basis voor de toekomst en draagt de naam *“prettig duurzaam wonen”*.

Dit alles overziend was 2018 een boordevol jaar voor Woonmeij. Nogmaals petje af voor onze medewerkers en dank voor de samenwerking met onze sociale partners en opdrachtnemers. Woonmeij is goed op de kaart gezet, financieel gezond en met een nieuw Koersplan klaar om de opgaven en uitdagingen die in het verschiet liggen op te pakken. Samen hebben we een gezonde basis voor de toekomst gecreëerd en bouwen we voor onze huurders verder aan *“prettig duurzaam wonen”*.

Mark Wonders  
directeur-bestuurder



## 1.2 Organisatie

Onze missie en visie vormen de leidraad voor de keuzes die we maken over de manier waarop we onze volkshuisvestelijke middelen inzetten.

### *Missie*

De kerntaak van Woonmeij is het verhuren, beheren en bouwen van sociale huurwoningen. Daarmee dragen wij bij aan het bieden van woonruimte voor mensen met een kleine portemonnee. Wij zijn er voor mensen die niet zelfstandig in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien en maken onze keuzes vanuit het belang van onze huidige en toekomstige huurders. Dit alles met oog voor prettig wonen.

### *Visie*

De visie van Woonmeij wordt verwoord aan de hand van vier thema's, onze richtinggevende punten:

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid.
2. Leefbaarheid en betrokkenheid.
3. Duurzaamheid.
4. Financiële continuïteit.

### ***Beschikbaarheid en betaalbaarheid***

We willen weten hoe de doelgroep zich de komende jaren ontwikkelt en stemmen daar onze woningvoorraad op af. Naast het realiseren van voldoende beschikbare sociale huurwoningen zetten wij ons in voor zorgvastgoed en voor 'noodzakelijk' maatschappelijk vastgoed nabij onze woningen.

### ***Leefbaarheid en betrokkenheid***

Woonmeij is een betrokken en betrouwbare organisatie, we zijn lokaal verbonden en weten wat er speelt in onze wijken, buurten en woningen. Het samen werken aan een inclusieve samenleving wordt steeds belangrijker. Een leefbare woning en woonomgeving zijn het fundament van prettig wonen. Onze inzichten halen wij dagelijks op in de buurten en wijken. Deze delen we met en toetsen we bij onze netwerkpartners. We zien onszelf als een belangrijk en betrokken radertje in het gehele maatschappelijke netwerk, maar zijn ook specifiek betrokken bij de individuele klant om prettig wonen nog een stap verder te brengen.

### ***Duurzaamheid***

Ons doel is om onze huurders een comfortabele en betaalbare woning aan te bieden. Een energiezuinige ofwel duurzame woning draagt bij aan het wooncomfort van onze huurders en aan het beperken van de woonlasten. We committeren ons aan de landelijke doelstelling van CO<sub>2</sub>-neutraal wonen in 2050. De energietransitie die hiervoor nodig is, vormt samen met het realiseren van voldoende nieuwbouw, de komende jaren onze belangrijkste investering.

### ***Financiële continuïteit***

De financiële continuïteit van onze corporatie is een randvoorwaarde voor alle ambities. Het huishoudboekje van Woonmeij is op orde. We zijn financierbaar en de focus ligt niet op geld op de bank, maar op geld om te investeren. We borgen financiële continuïteit naar de toekomst om huisvesting van de doelgroep nu en in de toekomst veilig te stellen.

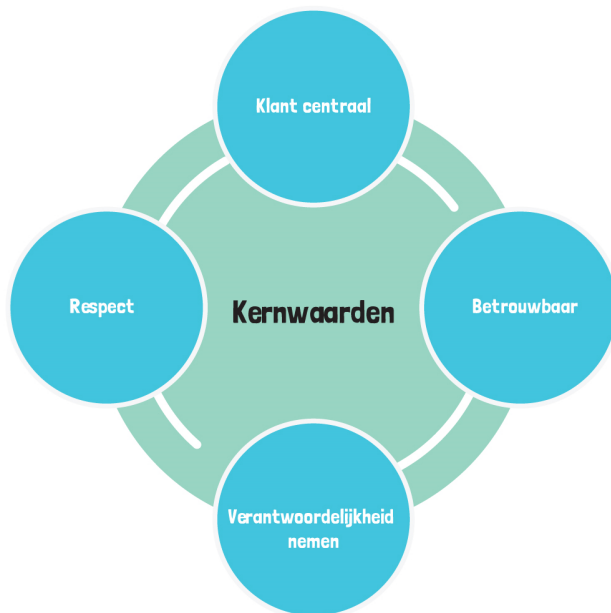




### Kernwaarden

In ons werk staan constructieve samenwerking, Brabantse gemoedelijkheid en *couleur locale* hoog in het vaandel. We staan dicht bij onze bewoners en we willen toegankelijk, aanspreekbaar en slagvaardig zijn. Onze huurders zijn onze belangrijkste doelgroep en daar zijn onze werkzaamheden en werkwijzen op afgestemd. De maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven, zoals voldoende en gevarieerd aanbod en betaalbaarheid voor lage inkomens, geven richting aan onze keuzes.

De belangrijkste waarden in ons denken en doen zijn onze vier kernwaarden. We nemen onze **verantwoordelijkheid (1)** voor het werk wat gedaan moet worden, we zijn **betrouwbaar (2)** en behandelen elkaar met **respect (3)**, zodat iedere medewerker, klant en samenwerkingspartner zichzelf kan zijn. Naar buiten toe zijn we maatschappelijk betrokken, waarbij we **de klant centraal stellen (4)**. Dit betekent niet alleen een klantvriendelijke houding, maar vooral een klantgerichte houding. De klant weet wat hij aan ons heeft en wat hij van ons kan verwachten.





## 1.3 Het jaar 2018 in vogelvlucht

### 1.3.1 Maatschappelijke waarde

We zorgen voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen van goede kwaliteit in een leefbare omgeving. Dit vormt de maatschappelijke waarde van Woonmeij. Om dit te bewerkstelligen werken we actief aan beschikbaarheid van sociale huurwoningen, betaalbaarheid voor onze bewoners en leefbaarheid in onze buurten en wijken.

De beschikbaarheid van de woningen van Woonmeij stond in 2018 onder druk, het aantal actief woningzoekenden wordt groter en de inschrijftijd om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning loopt op.

Woonmeij heeft waar mogelijk ingezet op het vergroten van het woningaanbod met als doel de wachttijd voor de reguliere woningzoekende zo min mogelijk op te laten lopen. Het vergroten van het aanbod is onder andere tot stand gekomen door de bouw van extra woningen en het bevorderen van doorstroming.

Onze woningen zijn beschikbaar en betaalbaar voor huishoudens met de laagste inkomens. In 2018 is 83% van de vrijkomende woningen beschikbaar gesteld onder de aftoppingsgrenzen voor huishoudens met recht op huurtoeslag.

De woningen van Woonmeij zijn van goede kwaliteit en wat betreft de energiebesparende maatregelen ligt de corporatie op schema om in 2021 te voldoen aan de afspraken van het Convenant Energiebesparing Huursector, om naar gemiddeld label B te komen.

Daarnaast hebben we ons ingezet op het gebied van sociale problematiek en bewonersparticipatie. Een stijging van het aantal woonfraude zaken en een toename van het aantal personen met verward gedrag vragen onze aandacht.

### 1.3.2 Vastgoedwaarde

Het beschikbare vastgoed is de basis voor het kunnen huisvesten van de sociale doelgroep. Door het zo efficiënt mogelijk exploiteren van onze woningen, kunnen zoveel als mogelijk middelen ingezet worden voor voldoende woningen en passend wonen voor onze doelgroep. Dat vormt voor Woonmeij de vastgoedwaarde.

In haar kerngebied, Sint-Oedenrode, Schijndel en Sint-Michielsgestel is een uitbreiding van de voorraad nodig om te voorzien in de toekomstige vraag naar sociale huurwoningen. In 2018 heeft Woonmeij 46 huurwoningen opgeleverd en 15 woningen aangekocht en beschikbaar gemaakt voor sociale verhuur. Ook zijn gesprekken met de gemeenten Meierijstad en Sint-Michielsgestel geweest over locaties om de voorraad uit te breiden. Daarnaast heeft Woonmeij ook in 2018 verbeteringen aan haar woningbezit uitgevoerd om de kwaliteit op peil te houden en de levensduur van onze woningen te verlengen.

In 2018 heeft Woonmeij haar verkoopbeleid geharmoniseerd en geactualiseerd. Uitgangspunt is dat verkoop zoveel mogelijk wordt beperkt en waar mogelijk woningen in exploitatie worden genomen. Zo worden woningen die in het verleden onder voorwaarden zijn verkocht, indien zij in de



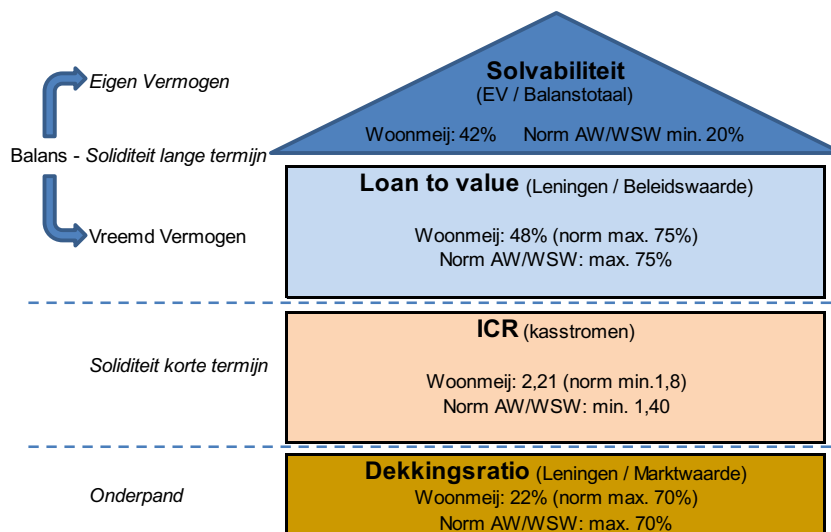


woningportefeuille passen, na terugkoop aan de sociale woningvoorraad toegevoegd om de beschikbaarheid te vergroten.

Het bezit in Vught, bestaande uit 21 woningen, is in 2018 overgedragen aan collega corporatie Woonwijze.

### 1.3.3 Vermogenswaarde

De kerndoelstelling van het onderwerp vermogenswaarde draait om het borgen van de bedrijfsmatige continuïteit op korte en lange termijn. Hiertoe stuurt Woonmeij op vaste liquiditeits- en vermogensratio's. We hebben hiervoor ons Financieel Reglement, waarin de financiële randvoorwaarden van de bedrijfsvoering duidelijk zijn vastgelegd. Dit reglement is goedgekeurd door de Autoriteit Wonen. De financiële randvoorwaarden (kpi's) van Woonmeij sluiten grotendeels aan bij de gebruikelijke financiële ratio's in de sector. Dit met een extra risicobuffer op de minimale onder- of bovengrenzen. Woonmeij voldoet zowel in het verslagjaar als in het meerjarenperspectief ruimschoots aan zowel de eigen interne grenzen als ook aan de externe grenzen zoals bepaald door de toezichhouders AW/ILT en het WSW. In onderstaand huis worden deze ratio's ultimo 2018 gepresenteerd.



\*Solvabiliteit op basis van beleidswaarde

#### Waardering: marktwaaarde en beleidswaarde

In november 2018 heeft het AW en WSW een gezamenlijk beoordelingskader uitgebracht. Het gezamenlijk beoordelingskader maakt gebruik van twee waarde begrippen; beleidswaarde en marktwaaarde in verhuurde staat. Corporaties zijn verplicht hun jaarrekening op marktwaaarde te rapporteren. Het weerspiegelt de waarde van het corporatiebezit in 'de markt' en geeft daarmee inzicht in de waarde (als onderpand) van het bezit. Alleen waardering tegen marktwaaarde is niet toereikend in het beoordelingskader van AW/WSW. Daarom wordt als aanvulling op de marktwaaarde de beleidswaarde gehanteerd. Een waardering die rekening houdt met de effecten van het beleid van de individuele corporaties.



### *Marktwaaarde in verhuurde staat en beleidswaaarde*

De marktwaaarde en de beleidswaaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek.

### *Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat*

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. De huurprijsonwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van de waardestijging in de markt door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Conform de voorschriften vanuit de Woningwet is het Woonmeij verplicht om het vastgoed te waarden tegen marktwaaarde in verhuurde staat. Woonmeij past de waardering toe op basis van het handboek dat is voorgeschreven door het ministerie. Het handboek is voor het laatst geactualiseerd naar peildatum 31 december 2018. De marktwaaarde van het vastgoed muteert van € 575 miljoen eind 2017 naar een marktwaaarde van € 614 miljoen eind 2018. Deze stijging van € 39 miljoen is hoofdzakelijk het gevolg van de toevoeging van nieuw vastgoed (investeringen) ter waarde van € 11,7 miljoen en de algemene waardeontwikkeling.

### *Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaaarde*

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaaarde komen te vervallen en doet de beleidswaaarde haar intrede.

De ontwikkeling van de beleidswaaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaaarde de marktwaaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de 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 dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. 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 en 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 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, 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 waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

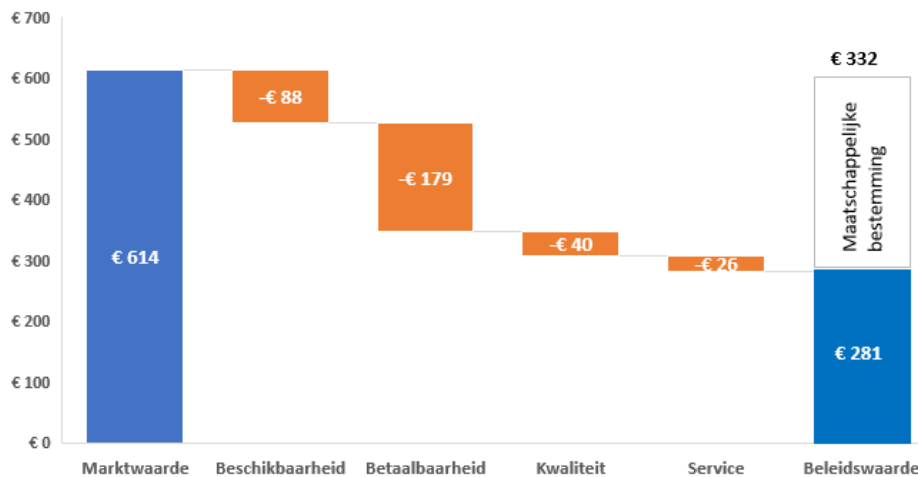
- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Woonmeij van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend 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.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Woonmeij actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). 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 vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

#### *Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde*

Het bestuur van Woonmeij 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 € 332 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 heet de 'maatschappelijke bestemming' en bestaat uit de volgende onderdelen:



Marktwaaarde waterval (bedragen x € 1 miljoen)



van marktwaarde naar beleidswaarde

Bovenstaand figuur maakt duidelijk dat ca. 69% 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.

Woonmeij zet dit deel (€ 332 miljoen) van het beschikbare vermogen in voor de meest primaire kerntaak van de corporatie, het huisvesten van mensen die hierin niet zelf kunnen voorzien. Ongeacht de methode van waardering en de implicaties van de beleidsmatige keuzes, blijft Woonmeij haar financiële bedrijfsvoering met name sturen op een gezonde situatie in de inkomsten en uitgaven (kasstromen).

#### Beoordelingskader AW/WSW

De basisbeoordeling van financiële continuïteit wordt uitgevoerd op vier financiële ratio's (Solvabiliteit, LTV, ICR en dekkingsratio). De ratio's dienen aan de gestelde norm te voldoen op geconsolideerd-, DAEB- en niet-DAEB niveau. De beleidswaarde vormt de basis voor het bepalen van de vermogensratio's LTV en solvabiliteit.

Indien één of meerdere ratio's niet voldoen volgt verdiepend onderzoek. De inhoud van het onderzoek is afhankelijk van de mogelijke oorzaken. Dit zal in samenhang worden gezien met uitkomsten van de beoordelingen uit het bedrijfsmodel en de governance en organisatie om te duiden waar de oorzaak ligt. Hierin weegt ook mee of het incidenteel of structureel van aard is.

#### Jaarresultaat 2018

In 2018 is een positief financieel jaarresultaat na belastingen behaald van € 32.958.000. Hierin is opgenomen een positief waarderingseffect op het vastgoedbezit van € 28.262.000.

Het operationeel netto resultaat op de exploitatie is € 14.457.000. Dit resultaat is in vergelijking met 2017 (€ 15.143.000) iets verslechterd als gevolg van gestegen sectorheffingen (€ 941.000).

Het netto verkoopresultaat van € 901.000 is met name het gevolg van de verkoop van 21 woningen





in Vught aan collega corporatie Woonwijze (€ 621.000). Daarnaast zijn er nog een aantal losse woningen verkocht.

Het resultaat uit overige activiteiten van € 89.000 kent ten opzichte van 2017 geen grote verschillen. Dit geldt ook voor de uitgaven voor leefbaarheid van € 454.000.

Het saldo van financiële baten en lasten (rentelasten) is ten opzichte van 2017 in 2018 met € 359.000 gedaald naar € 4.315.000 wat vooral een resultante is van de reguliere aflossingen en een paar spread herzieningen.

In de toelichting van de winst- en verliesrekening in hoofdstuk 4.9 wordt het resultaat over 2018 nader uiteengezet.

#### *1.3.4 Organisatiewaarde*

Vanuit de organisatiewaarde ligt de nadruk op het behalen en borgen van kwalitatieve processturing, met focus op klantgerichtheid, dienstverlening en het doorontwikkelen van de organisatie. We willen flexibel zijn in organisatie en uitvoering, en ons te allen tijde kunnen verantwoorden op kostenniveau, intrinsieke governance en compliance, zowel intern als extern.

##### *Een slanke organisatie*

We streven er naar om de maatschappelijke euro zo efficiënt mogelijk in te zetten. Eén van de fusiedoelstellingen was het terugdringen van de beïnvloedbare bedrijfslasten. Middels de fusie was hierin een kostenbesparing voorzien van € 495.000 in het tweede jaar na fusie. Inmiddels is in het eerste fusiejaar (2018) reeds een kostenbesparing gerealiseerd van € 203.000 (excl. fusiekosten). In de begroting van 2019 wordt inmiddels uitgegaan van een definitieve realistische besparing van € 800.000.

Het fusietraject in 2017-2018 had een eenmalig budget voor fusiekosten ten bedrage van € 570.000 voor de periode tot 2020. De fusiekosten bedragen tot en met eind 2018 daadwerkelijk € 534.000. In 2019 worden geen grote kosten meer verwacht als gevolg het fusietraject.

Eind 2018 was de personele formatie 48,5 fte (inclusief eigen onderhoudsdienst). Dit is 9,4 fte / 1.000 woningen. Exclusief de eigen onderhoudsdienst is deze bezetting 42,9 fte. Dit is 8,4 fte / 1.000 woningen. De landelijke benchmark is 9,1 fte / 1000 woningen. Als gevolg van met name de reductie van de personele werkorganisatie en de fusiefase, is in 2018 extra gebruik gemaakt van tijdelijke inhuur. In de eerste maanden van 2019 wordt deze inhuur nagenoeg geheel afgebouwd.

##### *Prestatieafspraken*

In 2018 voerden we, conform de uitgangspunten van de Woningwet en het BTIV, met de gemeenten Meierijstad en Sint-Michielsgestel en de beide huurdersverenigingen, op reguliere basis zogeheten tripartite-overleggen over de gezamenlijke volkshuisvestelijke opgave. In deze overleggen is de voortgang van de prestatieafspraken over 2018 gemonitord en is de voorbereiding van de nieuwe prestatieafspraken opgepakt. Hiertoe is voor 1 juli een bod uitgebracht op de Woonvisie van de beide gemeenten. Op basis hiervan zijn aan het eind van het jaar tijdig de prestatieafspraken voor 2019 tot stand gekomen, voor zowel de gemeenten Sint-Michielsgestel als Meierijstad. De



prestatieafspraken zijn ondertekend door de drie partijen, zijnde de huurdersverenigingen, de gemeente en Woonmeij. In beide gemeenten is hierin intensief gezamenlijk opgetrokken met de collega-corporaties. In beide gemeenten hebben een aantal onderwerpen duidelijk extra aandacht. Dit zijn met name:

- Het versneld toevoegen van extra betaalbare sociale huurwoningen (beschikbaarheid en betaalbaarheid);
- Aandacht voor de slaagkansen van specifieke doelgroepen en het langer thuis wonen;
- Het bevorderen van de participatie/inclusieve samenleving;
- Samenwerking op het terrein van zorg, welzijn en leefbaarheid;
- Het opzetten van een duurzaamheidsplannen;
- Het behoud en in beeld brengen van leefbaarheid in buurten en wijken.

### *Samenwerkingsverbanden*

We zetten -omwille van kennisdeling leidend tot efficiency- in op het intensiveren van samenwerking met collega-corporaties, stakeholders en ketenpartners. Dit vertaalt zich onder ander in een aantal samenwerkingsverbanden waaronder:

- Klachtenadviescommissie met Area en Sint-Joseph;
- Woonruimteverdeling met Sint-Joseph;
- Fiscale samenwerking met BergOpwaarts, Goed Wonen en Woonstichting De Zaligheden;
- Privacy en AVG platform met 7 corporaties: Woningbelang, De Zaligheden, woCom, Bergopwaarts, 'thuis en Goed Wonen;
- ICT platform met 8 corporaties: Woningbelang, De Zaligheden, woCom, Bergopwaarts, 'thuis, Area en Goed Wonen.

### *Belanghouders*

Woonmeij hecht veel waarde aan het betrekken van haar belanghouders bij beleidsaangelegenheden. Zo wordt in deze paragraaf al aandacht besteed aan de samenwerking met de gemeenten en de huurdersorganisaties in het tripartite overleg, maar ook bij andere aangelegenheden vragen we actief om inbreng. Zo hebben we ten behoeve van het opstellen van ons Koersplan een viertal rondetafelbijeenkomsten georganiseerd op vier verschillende onderwerpen. Bij al deze bijeenkomsten waren de belanghouders goed vertegenwoordigd.

<b>Belanghouders</b>		
Gemeente Meierijstad	Zorgorganisatie Laverhof	Area
Gemeente Sint-Michielsgestel	Kentalis	BrabantWonen
Seniorenraad	Zorgorganisatie Vivent	St.-Joseph
Katholieke Bond voor Ouderen	Zorginstelling Dichterbij	Kleine Meierij
Politie	Labyrint Zorg	Welzijn de Meierij
Vluchtelingenwerk	Happy Nurse Thuiszorg	
Huurdersverenigingen	Reinier van Arkel	
	Centrum voor Trajecten en Bemoeizorg	



Ook onze ketenpartners in het onderhoud (aannemers) en projectontwikkelaars, hebben in deze hun inbreng geleverd.

#### *Fusie en nieuwe koers*

Op 1 januari 2018 heeft de juridische fusie tussen Huis & Erf en Wovesto plaatsgevonden en is Woonmeij ontstaan. Het passeren van de akte was daarbij slechts één stap in het neerzetten van een stevige, betrouwbare en klantgerichte organisatie.

2018 is gebruikt om een aantal vervolgstappen in dit proces te zetten. Zo is er veel aandacht besteed aan het “synchroniseren” van het beleid tussen beide organisaties, het afstemmen van de werkprocessen en het samenwerken tussen de verschillende medewerkers en teams. Per januari is een volledig nieuw primair systeem succesvol in gebruik genomen. Ook is er gewerkt aan het opstellen van een ondernemingsplan voor de nieuwe organisatie, wat in de totstandkoming Koersplan 2019-2030 is gaan heten. We geven met deze tijdperiode enerzijds aan, dat we ons realiseren dat onze focus verder ligt dan 4 jaar, maar anderzijds ook dat we nog niet kunnen voorspellen hoe de wereld er over 25 jaar uit ziet. We zullen onze doelstellingen dan ook permanent moeten monitoren en de koers blijven afstemmen op nieuwe ontwikkelingen en inzichten.

#### *Het omgaan met risico's en compliance verplichtingen*

In 2018 is gelijk aan voorgaande jaren uitvoerig aandacht gegeven aan de mogelijke risico's die gelopen worden vanuit externe en interne ontwikkelingen. In de besluitvorming, gedurende de reguliere werkzaamheden, in de tussentijdse interne informatievoorziening en middels scenario-analyses in de begroting op het financieel meerjarenperspectief, is hieraan aandacht gegeven.

#### *1.3.5 Visitatie*

Als gevolg van de maatschappelijke en wettelijke verplichting tot visiteren is in juni 2017 opdracht gegeven tot de uitvoering van een visitatie voor een van de voorgangers van Woonmeij, Huis & Erf, over de periode 2013-2016. Ecorys voerde deze visitatie uit. In januari 2018 is het rapport vrijgegeven door de Stichting Visitatie Woningcorporaties. Wovesto, de andere voorganger van Woonmeij, zou in het voorjaar van 2018 gevisiteerd moeten worden. In verband met de fusie, die op 1 januari 2018 plaatsvond, is hiervoor vrijstelling gevraagd en verkregen. De resultaten en aanbevelingen uit het visitatierapport over Huis & Erf zijn meegenomen in de opbouw van Woonmeij in 2018.





## 1.4 Vooruitblik 2019

In 2019 zullen binnen de organisatie een aantal thema's aandacht opeisen, onder andere als gevolg van het uitwerken van de doelstellingen uit het Koersplan, maar ook als gevolg van keuzes en ontwikkelingen die in 2018 zijn ingezet.

### *Uitwerking Koersplan*

Het nieuwe Koersplan voor Woonmeij is eind 2018 vastgesteld. In het Koersplan zijn de doelstellingen voor de komende jaren opgenomen. Deze doelstellingen worden in 2019 verder uitgewerkt. Dit betekent veelal dat er plannen worden gemaakt om invulling te geven aan onze ambities ten aanzien van onder andere het terugdringen van de uitstoot van CO<sub>2</sub>, het toevoegen van goede betaalbare woningen en het inzetten op een prettige woonomgeving. Ook onze kernwaarden ("wie zijn wij / waar staan wij voor?") krijgen daarbij alle aandacht.

### *Ons Huiz*

Samen met St. Joseph uit Boxtel, heeft Woonmeij een aantal jaren een gezamenlijk woonruimteverdelingssysteem gebruikt; daarwilikwonen.nu. Door het ontstaan van de gemeente Meierijstad, als fusiegemeente van Sint-Oedenrode, Schijndel en Veghel, is de samenwerking met collega-corporatie Area in 2018 intensiever geworden. Mede als gevolg van een heroverweging op het huidige woonruimteverdeelsysteem is in 2018 de intentie uitgesproken om ten behoeve van de woonruimteverdeling aansluiting te zoeken bij Ons Huiz van Area. Daar waar de andere optie was om aan te sluiten bij het systeem in en rond Den Bosch. Woonmeij heeft er echter geen behoefte aan om aan te sluiten bij een "grootstedelijk" gebied maar wil liever een wat meer regionaal karakter behouden. Verwacht wordt dat we in het tweede kwartaal van 2019 aan kunnen sluiten bij Ons Huiz, waarbinnen het volledige aanbod van onze woningen zal worden uitgezet.

### *Huurdersportaal*

Als voorganger van Woonmeij, maakte Huis & Erf en daarmee haar huurders uit Schijndel en Sint-Michiëlsgestel, al gebruik van een huurdersportaal. Eind 2018 is ook voor de huurders in Sint-Oedenrode het huurdersportaal beschikbaar gesteld. Inmiddels heeft eind 2018 ruim 25% van de huurders een actieve account op dit portaal.

In 2019 wordt de functionaliteit voor de klant verder verbreed, zodat deze nog meer zelf kan regelen, en inzien. Dit alles gericht op het verder optimaliseren van onze dienstverlening.

### *Woonmeij KlantenService*

Per 2019 zijn we gestart met een nieuwe klantteam: Woonmeij KlantenService (WKS). Het WKS stelt zich ten doel om alle klanten bij het eerste contact direct te helpen. In januari 2019 is de eerste stap gezet; de samenstelling van dit team. 2019 zal in het teken staan van de verdere professionalisering, zodat de klant steeds vaker direct geholpen wordt. Ongeacht of dit contact op kantoor, telefonisch of via het huurdersportaal plaatsvindt.



### *CO2-reductie*

In 2019 wordt door ons een belangrijke basis gelegd voor de verduurzaming van ons woningbezit met als doelstelling om in de toekomst geen CO2 uitstoot meer te hebben. De investeringen die hiervoor gedaan moeten worden zijn erg hoog en hebben flinke impact op de financiële positie van Woonmeij. Uitgangspunt van de investeringen is behoud of misschien zelfs het verminderen van de woonlasten van onze huurder. Voor 2020 en 2021 wordt een concreet verduurzamingsprogramma opgezet en ook de uitgangspunten voor de jaren tot en met 2030 worden in 2019 zoveel als mogelijk concreet gemaakt. “No regret”-investeringen en de wetenschap dat er nog flinke innovatiestappen zullen worden gemaakt, zijn de basis voor het opstellen voor het programma om de volledige opgave financieel te kunnen dragen.

### *Huurderbelangenorganisaties*

Als gevolg van de fusie naar Woonmeij, hebben ook beide huurderbelangenorganisaties uitgesproken de fusiestap te willen zetten. Deze keuze wordt door Woonmeij positief ondersteund. 2019 zien we daarom ook als een jaar waarin de reeds constructieve maar toch hernieuwde samenwerking vorm zal krijgen.



## 2. Volkshuisvestingsverslag

---





## 2 Volkshuisvestingsverslag

### 2.1 Maatschappelijke waarde

Onze missie wordt gekenmerkt door onze taak als corporatie. We zorgen voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen van goede kwaliteit in een leefbare omgeving. Dit vormt de maatschappelijke waarde van Woonmeij. Om dit te bewerkstelligen werken we actief aan beschikbaarheid van sociale huurwoningen, betaalbaarheid voor onze bewoners en leefbaarheid in onze buurten en wijken.

#### 2.1.1 Beschikbaarheid

Als woningcorporatie voelen wij ons verantwoordelijk om voldoende woningen beschikbaar te hebben voor de sociale doelgroep. We weten hoe deze doelgroep zich de komende jaren ontwikkelt en stemmen daar onze woningvoorraad op af. Bovendien zien we het als onze verantwoordelijkheid om bij te dragen aan woningaanbod voor de doelgroepen senioren, statushouders en mensen met een urgente huisvestingsvraag.

#### *Woningzoekenden*

Woonmeij maakt sinds 2015, samen met woningcorporatie St. Joseph uit Boxtel, deel uit van het woonruimteverdeelsysteem Daarwilikwonen. Eind 2018 stonden er 15.377 woningzoekenden ingeschreven. 18% daarvan was in 2018 actief woningzoekend. Dat betekent dat de woningzoekende het afgelopen jaar ten minste één keer heeft gereageerd op het woningaanbod. De gemiddelde inschrijfduur van alle woningzoekenden in 2018 was 84 maanden, actief woningzoekenden staan gemiddeld 40 maanden ingeschreven. De gemiddelde inschrijfduur bij de toewijzing van een woning was 80 maanden.



Het totaal aantal woningzoekenden en actiefwoningzoekenden is enigszins opgelopen. Dit betekent dat er meer mensen actief op zoek zijn naar een sociale huurwoning in Meierijstad en Sint-Michielsgestel. We sturen op voldoende aanbod door doorstroming te bevorderen en vanuit de



portefeuille strategie door nieuwbouw toe te voegen, initiatieven voor nieuwbouw te ontplooiën en woningen waar mogelijk passend te maken voor de doelgroep<sup>1</sup>.

Woonmeij heeft na een heroverweging van het huidige woonruimteverdeelsysteem Daarwilkwonen in 2018 de intentie uitgesproken om aan te sluiten bij Ons Huiz, het woonruimtebemiddelingsstelsel van Area. De gezamenlijke website, Ons Huiz, faciliteert woningzoekenden uit Meierijstad, Sint-Michiëlsgestel, Veghel, Uden en de dorpen eromheen in hun zoektocht naar een passende woning in de breedste zin van het woord. De verwachting is om in het voorjaar van 2019 aan te sluiten bij Ons Huiz. Area en Woonmeij werken samen om Ons Huiz verder te optimaliseren en uit te breiden.



### Mutatiegraad

Doelstelling t.a.v. beschikbaarheid	Succesfactor	PI / Norm	2018	Toelichting
Het op peil houden van de mutatiegraad om doorstroming en woning aanbod te bevorderen	Een mutatiegraad in lijn met regionale collega corporaties	> 6%	6,67%	De mutatiegraad is exclusief nieuwbouw en eenheden bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg of overige niet-woningen (mutatiegraad 2017: 7,31%)

#### 2.1.2 Specifieke doelgroepen

We hebben met zowel de gemeente Meierijstad als de gemeente Sint-Michiëlsgestel prestatie afspraken gemaakt over het aantal te huisvesten huishoudens met voorrang op de wachtlijst, zoals medisch urgenten, sociaal urgenten, herstructureringsurgenten, statushouders en urgenten vanuit

<sup>1</sup>Zie ook de prestatie afspraken met de huurdersorganisaties en de gemeenten Meierijstad en Sint-Michiëlsgestel <https://woonmeij.nl/over-woonmeij/prestatieafspraken>



de urgentieplus regeling. In Meierijstad is de afspraak dat maximaal 1/4 van de vrijkomende woningen met voorrang wordt aangeboden, in Sint-Michielsgestel is dat 1/3 deel. In 2018 zijn we binnen de marges van de prestatie afspraken gebleven. We zijn ons ervan bewust dat huisvesten met voorrang ten opzichte van de reguliere woningzoekenden een aandachtspunt is vanwege de druk op de woningmarkt.

#### *Pilot 'doorstroom senioren'*

In het kader van huisvesting voor specifieke doelgroepen is in april 2016 gestart met de uitvoering van de pilot om de doorstroom van senioren (leeftijd > 65 jaar) te bevorderen. Senioren die wonen in een eengezinswoning konden met voorrang en behoud van huurprijs reageren op een geschikte en daarvoor aangemerkte seniorenwoning.

Vanwege het succes van de pilot worden de uitgangspunten opgenomen in het nieuwe huurprijs beleid van Woonmeij.

Periode	Aantal verhuizingen n.a.v pilot
april t/m december 2016	11
januari t/m december 2017	7
januari t/m december 2018	6

#### *Taakstelling statushouders*

Net zoals in voorgaande jaren hebben we ons ingezet om in 2018 statushouders te huisvesten. Om dit op een juiste manier te kunnen doen gebeurt dit zoveel mogelijk in een evenwichtige verdeling over buurten en wijken. In 2018 betrof de taakstelling met name het huisvesten van alleenstaande statushouders en het huisvesten van (grote) gezinnen in verband met gezinshereniging. In 2018 heeft Woonmeij in Meierijstad en Sint-Michielsgestel in totaal 25 woningen verhuurd aan statushouders. In 2017 waren dit totaal 43 woningen.

#### *2.1.3 Betaalbaarheid*

Woonmeij is er voor de doelgroep met een bruto jaarinkomen tot € 36.798 (prijsspeil 2018), dat is onze primaire doelgroep. Aan deze doelgroep wordt jaarlijks ten minste 90% van de vrijkomende woningen toegewezen. Alleen bij uitzondering wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om woningen toe te wijzen aan de doelgroep met een inkomen boven € 36.798 (prijsspeil 2018). Alle vrijkomende sociale huurwoningen van Woonmeij worden toegewezen volgens de wettelijke regels van passend toewijzen. Dit betekent dat woningzoekenden alleen een huurwoning krijgen aangeboden als de huurprijs van de woning past bij de huishoudsamenstelling en het huishoudinkomen. Deze maatregel zorgt ervoor dat huishoudens met de laagste inkomens niet in te dure woning gaan wonen.



Doelstelling verhuringen aan primaire doelgroep	Succesfactor	PI / Norm	2018	Toelichting
Betaalbaarheid: Het toewijzen van woningen conform BTIV regels omtrent inkomensvoetsing	Duidelijk beleid en kwalitatieve voetsing	> 90% onder inkomensgrens toewijzen	97,5%	Woonmeij voldoet aan gestelde regels en normstelling
Passendheid: Het toewijzen van woningen conform BTIV regels omtrent passend toewijzen	Duidelijk beleid en kwalitatieve voetsing	> 95%, conform passendheid-criteria BTIV	98,9%	Woonmeij voldoet aan gestelde regels en normstelling
Betaalbaarheid en beschikbaarheid: voldoende huurwoningen in meest betaalbare huurcategorie	Monitoring van vrijkomende woningen	> 73%, conform streefhuurbeleid	83%	Voldoet ruim aan gestelde norm conform beleid

### *Voldoende aanbod per prijsklasse incl. toewijzing conform passendheid*

Als verplichting uit het BTIV dient Woonmeij aan nieuwe huurtoeslaggerechtigde huurders een woning passend toe te wijzen. Dit dient voor minimaal 95% van die toewijzingen te gebeuren. Woonmeij toetst de inkomens volgens de wet- en regelgeving. De inkomensvoetsing gebeurt binnen de gestelde kaders en daarmee is kwaliteit van de voetsing op orde.

Type doelgroep, welke getoetst dient te worden conform passend toewijzen	Totaal toewijzingen tot 710,68	Verhuring binnen passend toewijzen	Passend toegewezen	Percentage passend toegewezen
1 persoons huishouden	190	135	135	100%
1-persoons huishouden AOW-gerechtigd	37	31	31	100%
2-persoons huishouden	30	22	20	91%
2-persoons huishouden AOW-gerechtigd	37	23	22	96%
Meerpersoonshuishouden	61	54	54	100%
Subtotaal aantal passend toe te wijzen	355	265	262	98,9%
Norm (ondergrens)				95%

In 2018 was 83% van het aanbod beschikbaar om passend toe te wijzen aan de primaire doelgroep met recht op huurtoeslag (kale huurprijs maximaal € 640,14 per maand). Het streefhuurbeleid is ingezet om minimaal 73% beschikbaar te hebben voor deze doelgroep.

#### *2.1.4 Verhuringen naar huurprijscategorie en huishoudsamenstelling*

BTIV Huishouden omvang	BTIV leeftijd	BTIV inkomens-klasse	Goedkoop/betaalbaar	Duur tot liberalisatie grens	Duur vanaf liberalisatie grens	Totaal
Eenpersoons huishouden	< AOW lft	< 22.401	135			135
	< AOW lft	>22.400	5	50	2	57
	> AOW lft	< 22.401	31			31
	> AOW lft	>22.400	2	4	1	7
		totaal	173	54	3	230

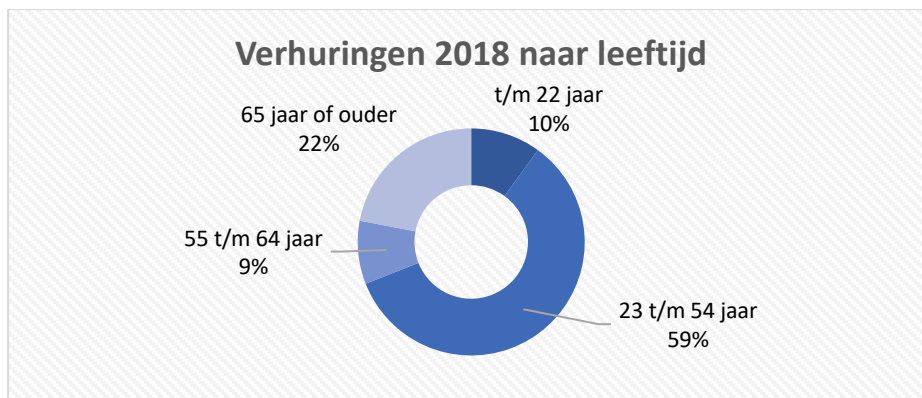




Tweepersoons huishouden	< AOW lft	< 30.401	20	2		22
	< AOW lft	>30.400	2	6	8	16
	> AOW lft	< 30.401	22	1	2	25
	> AOW lft	>30.400	1	13	3	17
		totaal	45	22	13	80
Drie en meerpersoonshuishouden	< AOW lft	< 30.401	53			53
	< AOW lft	>30.400		7		7
	> AOW lft	< 30.401	1			1
		totaal	54	7		61
		som	272	83	16	371

Tabel: Verantwoording verhuringen conform BTIV.

### Verhuringen naar leeftijd



(Daeb en niet-daeb verhuringen, exclusief eenheden bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg of overige niet-woningen)

### Verhuringen naar huishoudsamenstelling



(Daeb en niet-daeb verhuringen, exclusief eenheden bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg of overige niet-woningen)



### 2.1.5 Kwaliteit en leefbaarheid

#### Leefbaarheid

De dossiers van het team leefbaarheid zijn onder te verdelen in een aantal onderwerpen. Te weten:

- Incasso
- Sociale problematiek
- Participatie

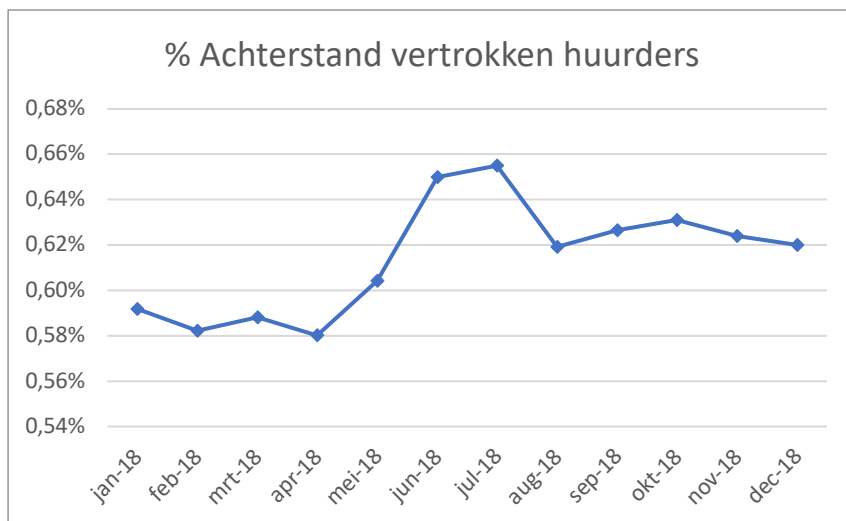
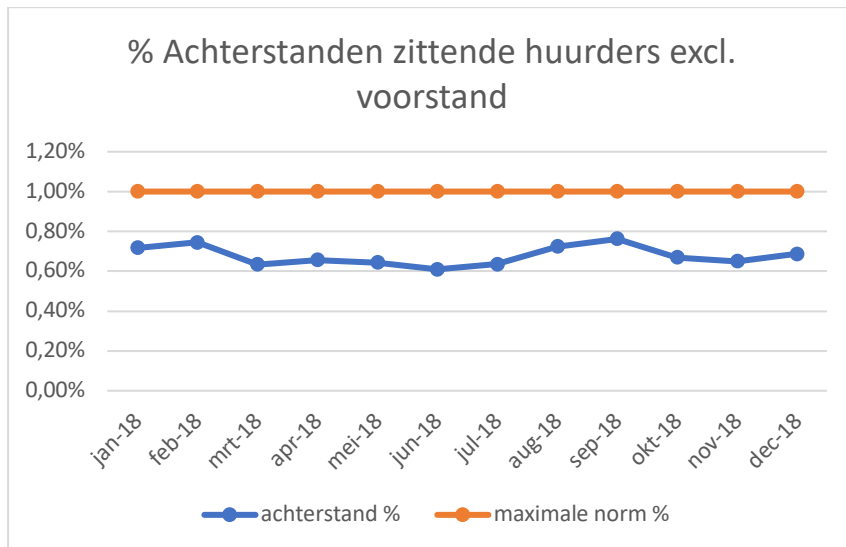
#### Incasso

Woonmeij werkt met een incassoteam. Het incassoteam wordt vertegenwoordigd door medewerkers van leefbaarheid en financiën. Bij het incasseren van achterstallige betalingen ligt het zwaartepunt bij team Financiën. Er wordt een strakke opvolging van termijnen gehanteerd. Dit ter bescherming van de huurder om te voorkomen dat de achterstand onnodig oploopt. Dossiers met sociale problematiek en deurwaardersdossiers worden met zorg behandeld. Het incassoteam heeft 2 wekelijks overleg om een zo goed mogelijke opvolging te kunnen waarborgen.

Doelstelling huurincasso en individuele dossiers achterstanden	Succesfactor	PI / Norm	2018	Toelichting
Minimaliseren van huurderving a.g.v. oninbare huurachterstanden.	Terugdringen achterstanden	< 1% op huidige huurders	0,73%	Woonmeij voldoet aan normstelling
Sociale schuldproblematiek a.g.v. huurincasso voorkomen en tijdig op in spelen naar de klant.	“Zachte incasso” binnen korte termijn	Afhandeling traject < 2 maanden	95% traject < 2 maanden	Woonmeij voldoet aan gestelde doelstelling en normstelling

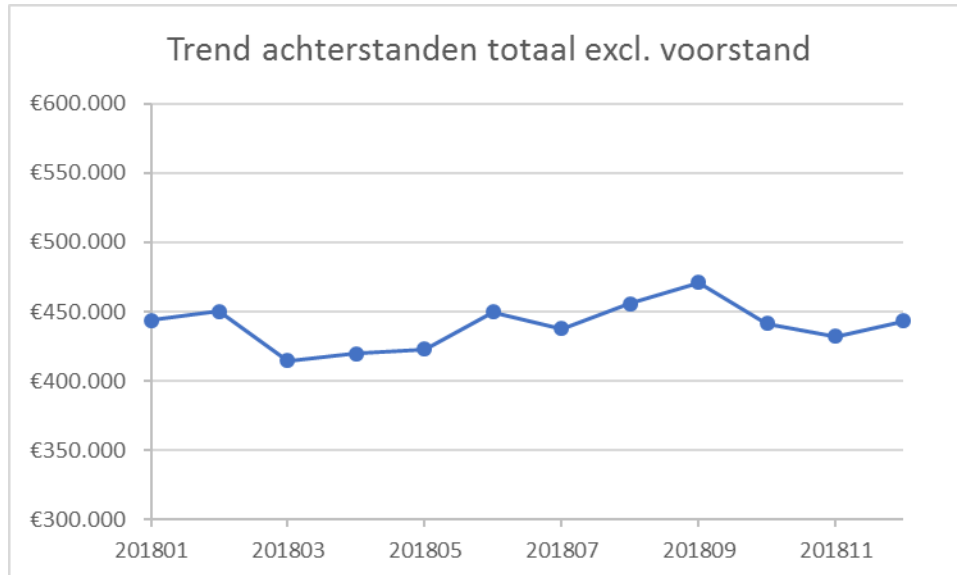
Niet alle vorderingen worden na 2 maanden doorgezet naar de deurwaarder. Van deze bijzondere dossiers blijft leefbaarheid de actiehouder.

In de landelijke benchmark wordt onderscheid gemaakt tussen zittende en vertrokken huurders. Om de vergelijking goed te kunnen maken, wordt deze als belangrijke referentie gebruikt. De kans achterstallige betalingen te kunnen innen is doorgaans het grootst bij zittende huurders.



De huurachterstand eind 2018 was 0,69% van de bruto jaarhuur exclusief de achterstanden van vertrokken huurders. In de landelijke benchmark van corporaties is het gemiddelde in Nederland 1,0%.

In het volgende overzicht is de trend van achterstanden van zittende- en vertrokken huurders in euro's weergegeven.



In onderstaande tabel is het aantal bijzondere dossiers per einde 2018 opgenomen. In 2018 zijn op 5 adressen 5 ontruiming aangezegd waarvan daadwerkelijk 1 ontruiming is doorgezet. De deurwaardersdossiers zijn op te splitsen naar 36 dossiers van zittende huurders en 61 dossiers van vertrokken huurders.

Dossiers huurachterstanden	Aantal	In Euro's
Deurwaardersdossiers	97	€ 305.962
Betalingsregelingen regulier	83	€ 27.979
Aanzegging tot ontruiming	5	
Totaal aantal woningen ontruimd	1	

Het merendeel van de huurders (83%) betaalt per automatisch incasso. 8% van de huurders maakt gebruik van acceptgiro's en de overig resterende 9% van de betalingen komt via overige kanalen binnen. Dit laatste kan zijn via bijvoorbeeld de Intergemeentelijke Sociale Dienst of de gerechtsdeurwaarder. Woonmeij stuurt actief op automatisch incasseren. In de regel draagt automatische incasso ook bij aan het voorkomen van huurachterstanden.

#### *Sociale problematiek en participatie*

Team Leefbaarheid heeft in 2018 meerdere uitdagingen gekend:

- Verduidelijken rol als verhuurder ten aanzien van samenwerking met netwerkpartners;
- Intensivering en uitbreiding van het netwerk;
- Sterke toename aantal urgentieaanvragen;
- Toename van woonfraude zichtbaar. Dit vraagt om samenwerking met nieuwe partners;





- Langer zelfstandig thuis blijven wonen vroeg dit jaar meer aandacht. Meer contact met bewoners die langer in hun eigen woning willen en moeten blijven wonen, naar aanleiding van huisbezoeken die samen met de seniorenraad zijn afgelegd. Aanpassingen vanuit de WMO en vanuit Woonmeij;
- De AVG vraagt om een andere werkwijze. Dit ervaren wij als positief en in het belang van de klant;
- Door de kanteling van de zorg komen woningzoekenden met een andere dan reguliere woonvraag bij ons. Dit vraagt om het aanpassen van het bestaande doelgroepenbeleid;
- Er is in 2018 een start gemaakt om de wijkbeheerders opnieuw te positioneren en de samenwerking met leefbaarheid te verstevigen.

Daarnaast hebben team leefbaarheid en de wijkbeheerders de sociale meldingen (bijvoorbeeld over geluidsoverlast en tuinonderhoud) in behandeling genomen. Daarbij wordt uitgegaan van de eigen verantwoordelijkheid van de huurder bij het oplossen van problemen om de interventie zo minimaal mogelijk te houden.

Doelstelling t.a.v. leefbaarheid	Succesfactor	PI / Norm	2018	Toelichting
Projecten worden uitgevoerd binnen het gestelde budget	Jaarplan en budget bewaking	< € 141.000	€ 90.598	Woonmeij blijft binnen het budget.
Gemiddelde kosten van leefbaarheid per woning blijven binnen gestelde norm in het BTIV	Monitoring van de kosten	< € 127,39	Onderschrijding op basis van begroting	Uitgaven leefbaarheid per woning voldoet aan gestelde norm.

Er wordt zo mogelijk wekelijks de wijk in gegaan om kwetsbare sociale situaties te herkennen en zo nodig door te verwijzen naar netwerkpartners. Bijvoorbeeld ten aanzien van ernstige incassoproblematiek / vervuiling / overlast / verwarde bewoners. Team Leefbaarheid wordt hierbij aangestuurd door signalen van team Incasso, de Servicedienst, team Wonen of netwerkpartners. Team Leefbaarheid constateert een aanzienlijke stijging van het aantal verwarde huurders in onze woningen met alle consequenties die daaruit voortkomen. De scheiding van wonen en zorg lijkt hiervan de oorzaak. Vanuit team Leefbaarheid worden bijdragen geleverd aan een aantal evenementen die de leefbaarheid binnen een wijk of buurt vergroten. Het initiatief ligt zo veel mogelijk bij de huurders.

### *Buurtbemiddeling*

Buurtbemiddeling is een gezamenlijke activiteit van Welzijn De Meierij met welzijnsinstelling Bint uit Sint-Michielsgestel en wordt uitgevoerd binnen de gemeenten Meierijstad en Sint-Michielsgestel. De gemeente Meierijstad en woningcorporatie Woonmeij zijn de overige participanten. Bij conflicten tussen burens wordt door Woonmeij doorverwezen naar buurtbemiddeling. In Meierijstad werden in 2018 in totaal 18 casussen via Woonmeij in behandeling genomen. In Sint Michielsgestel zijn 5 casussen aangedragen door Woonmeij.

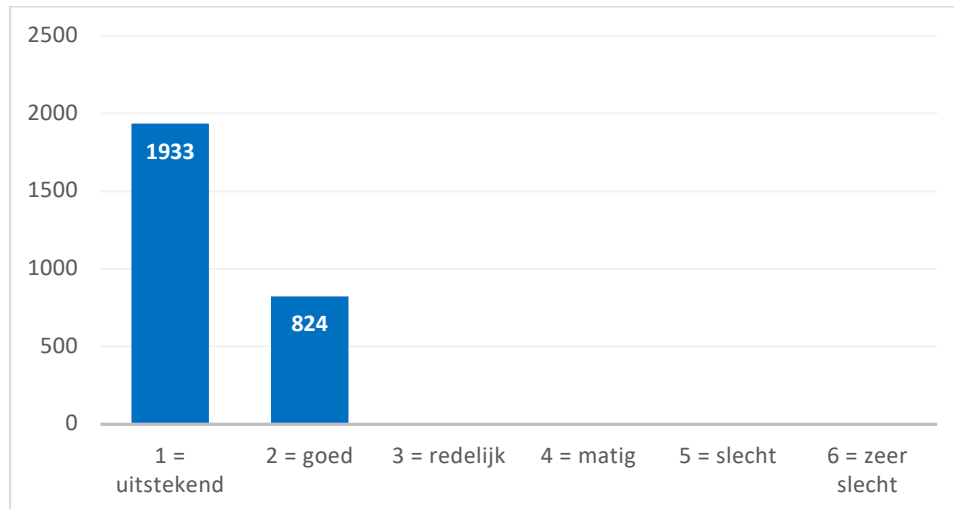
### *Kwaliteit van de woningen*

Woonmeij borgt de onderhoudskwaliteit door middel van objectieve kwaliteitsmeting van het bezit. Daarvoor wordt het woningbezit structureel gemeten op kwaliteit conform de NEN2767.



Doelstelling t.a.v. kwaliteit van de woningen	Succesfactor	PI / Norm	2018	Toelichting
De kwaliteit van het woningbezit wordt objectief beoordeeld conform NEN2767	Meting uitvoeren door gespecialiseerd bureau	20 % van woningbezit te meten per jaar	56 % van het woningbezit is gemeten	Elk jaar wordt een dwarsdoorsnede van +/- 20% van de woningen gemeten (1022 woningen in 2018).
Onderhoudsstaat buitenschil op orde conform norm / doelstelling	Kwalitatieve meting in combinatie met onderhoudsprogramma	Nog geen interne norm vastgesteld	1,7	Kwaliteitsscore gaat van 1 (uitstekend) tot 6 (zeer slecht). Het opgenomen bezit scoort met gemiddeld 1,7 ruimschoots beter dan 3 (3 staat voor redelijk).

Op basis van de t/m 2018 geobjectiveerde conditiemetingen (1/5e deel per jaar), kan een objectieve weergave van de kwaliteit van het woningbezit gepresenteerd worden per eind 2018. In onderstaande grafiek staat de score-verdeling van bij 2757 woningen uitgevoerde NEN-conditiemetingen.



In 2019 wordt deze werkwijze doorgezet, waarbij ingezet wordt op een sterker verband tussen de objectieve kwaliteitsmetingen en het onderhoudsprogramma.

### *Duurzaamheid*

Woonmeij investeert in verduurzaming van het woningbezit. Dit vanuit milieu-oogpunt en met het effect een lager energieverbruik en daarmee lagere woonlasten. Woonmeij heeft zich aangesloten bij het Energieconvenant dat sector breed is afgesproken.

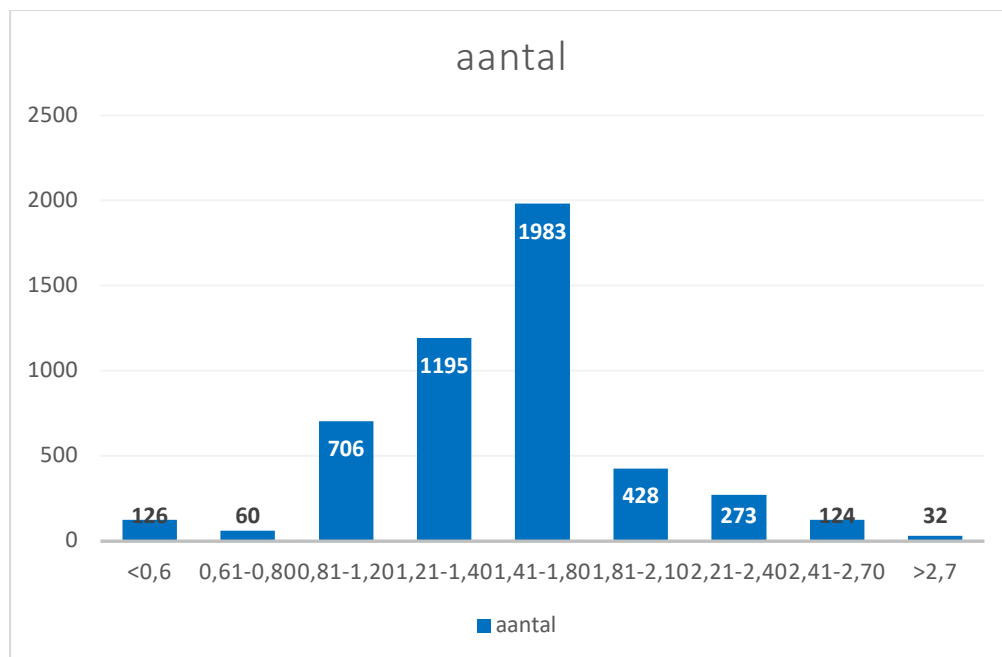


Doelstelling t.a.v. duurzaamheid	Succesfactor	PI / Norm	2018	Toelichting
Bereiken gemiddeld label B in 2021	Deelname huurders en geschiktheid woningen	EI-index gemiddeld < 1,40	EI-index = 1,50	Woonmeij ligt op schema om doel te bereiken in 2021.

Op basis van een gelijke voortgang per jaar, dient het bezit eind 2018 gemiddeld een EI-score te hebben van 1,55. Met een feitelijke index van 1,50 ligt Woonmeij voor op schema. Daar waar mogelijk wordt een energetische verbetering deels doorberekend in de huurprijs. Het streefhuurbeleid met de maximale absolute huurgrenzen prevaleren echter boven de huurverhoging als gevolg van energetische investeringen.

Om de energetische doelstelling te bereiken is in 2018 voor 1,5 miljoen aan investeringen in zonnepanelen en isolerende maatregelen gepleegd. Dit betroffen werkzaamheden voor 175 woningen waarbij zonnepanelen zijn geplaatst en 353 woningen die een verbetering hebben gekregen op de isolatie van de woning. Tevens zijn bij 8 complexen ten behoeve van de collectieve voorzieningen in totaal 350 zonnepanelen geplaatst.

De energetische investeringen tot en met 2018 resulteren in onderstaande stand per eind 2018.



### 2.1.6 Samenwerking met maatschappelijke stakeholders

#### Zelfstandige huurdersvereniging

Woonmeij voert conform Overlegwet overleg met haar twee huurdersorganisaties, de Zelfstandige Huurdersvereniging (ZHV) Schijndel en Sint-Michielsgestel en de HuurdersBelangenVereniging (HBV) Sint-Oedenrode. Om de participatie van haar huurders, vertegenwoordigd door de ZHV en HBV, te



borgen voeren we regelmatig overleg met de huurdersorganisaties. In 2018 hebben Woonmeij en de huurdersorganisaties vijf keer bestuurlijk overleg gevoerd. De huurdersorganisaties hebben in 2018 Woonmeij onder meer geadviseerd over de jaarlijkse huurverhoging, de algemene huurvoorwaarden en het servicekostenbeleid.

#### *Gemeenten*

In 2018 heeft op bestuurlijk niveau tripartite overleg plaatsgevonden met de gemeenten Sint-Michielsgestel en Meerijstad. Bij het tripartite overleg zijn gemeente, huurdersorganisaties en Woonmeij betrokken. Deze overleggen hebben in beide gemeenten geleid tot prestatieafspraken. Daarnaast heeft de totstandkoming van de woonvisie in de gemeente Meerijstad bijzondere aandacht gehad. Woonmeij heeft actief deelgenomen in het projectteam en de klankbordgroep. De gemeente heeft een vervolg aan de woonvisie gegeven door bijeenkomsten te organiseren in de kleinere kernen. In de kernen waar Woonmeij bezit heeft is zij daarbij aanwezig geweest.

#### *Bewonerscommissies*

Minimaal twee keer per jaar heeft team leefbaarheid overleg met de commissies en tussentijds indien nodig. Bij complexen waarbij geen bewonerscommissie actief is, worden bij vragen op het gebied van leefbaarheid enquêtes gehouden of bewonersbijeenkomsten georganiseerd.

#### *Sociaal wijkteam*

In zowel Meerijstad als Sint-Michielsgestel zijn sociale wijkteams actief. De inbreng van Woonmeij is hierin aanzienlijk. Door onze aanpak achter de voordeur komen wij veel in contact met multi-probleem situaties. Korte lijnen in het netwerk zorgen voor een efficiënte samenwerking in de hulp en aanpak.

#### *Zorginstellingen*

Ook in 2018 heeft overleg met zorgpartners plaatsgevonden. Dit gebeurt op verschillende niveaus, op casus niveau, maar ook op strategisch niveau. Met verschillende zorgpartijen is gesproken over de toekomstvisie en gezamenlijke opgave.

#### *Seniorenraad Meerijstad*

De Seniorenraad Meerijstad is een belangrijke partner voor Woonmij. In 2018 hebben verschillende overleggen met de Seniorenraad plaatsgevonden. Het overleg ging onder andere over de mogelijkheid om een B'ons Thuis concept (zelfstandig samenwonende ouderen, met gemeenschappelijke voorzieningen) te ontwikkelen in een van de kernen in Meerijstad. Dit onderzoekt Woonmeij en krijgt in 2019 een vervolg.



## 2.2 Vastgoedwaarde

Het beschikbare vastgoed is de basis voor het kunnen huisvesten van de sociale doelgroep. Door het zo efficiënt mogelijk exploiteren van onze woningen, kunnen zoveel als mogelijk middelen ingezet worden voor voldoende woningen en passend wonen voor onze doelgroep. Dat vormt voor Woonmeij de vastgoedwaarde. De huidige en toekomstige vraag van onze doelgroep stellen we centraal bij het ontwikkelen van ons portefeuilleplan. Daarnaast koppelen we prijs uitlegbaar aan kwaliteit, waarbij de onderhoudsstaat van onze woningen op orde is.

### 2.2.1 Direct rendement

Vanuit het financieel oogpunt nemen we onze investeringsbeslissingen vanuit een minimale rendementseis. Dit minimaal rendement beoogt de continuïteit op lange termijn te borgen en is opgebouwd vanuit de lasten van het eigen vermogen en de lasten van vreemd vermogen. Door het minimaal rendement op deze zogenoemde “weighted average cost of capital” (WACC) te baseren, kan Woonmeij nu en in de toekomst blijven investeren om haar volkshuisvestelijke taken en verplichtingen voor de lange termijn na te komen. Deze minimale rendementseis wordt toegepast op projectinvesteringen zijnde nieuwbouw en herstructurering. In 2018 is ook ingezet om vanuit assetmanagement financieel gezien dezelfde benadering te hanteren voor de exploitatie van de reeds verhuurde woningvoorraad. Als gevolg van de fusie-ontwikkelingen en de implementatie van het nieuwe primaire systeem is dit wat vertraagd, echter in 2019 wordt hier op doorgepakt.

#### *Opbrengsten uit verhuur*

Een belangrijk onderdeel van het rendement en de investeringsmogelijkheden van Woonmeij wordt bepaald door de te ontvangen huren. De huur is de belangrijkste opbrengstpost om onderhoud te plegen, de dienstverlening op peil te houden, rente over leningen te betalen en te blijven investeren in een betaalbare en beschikbare woningvoorraad voor de toekomst. Toch kiest Woonmeij ervoor om de mogelijkheden om de huren te verhogen niet volledig in te zetten. Dit indachtig de kerntaak van de corporatie om voldoende woningen beschikbaar en betaalbaar te houden voor de doelgroep.

#### *Jaarlijkse huurverhoging*

Voor het DAEB-bezit is in 2018 de jaarlijkse huurverhoging voor alle huishoudens doorgevoerd op 1,4%, gelijk aan inflatie. Alle huishoudgroepen hebben ten opzichte van het landelijk toegestane huurbeleid een gematigde huurverhoging gekregen. Woonmeij heeft in 2018 geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren.

In 2018 voldeed Woonmeij aan de grenzen van de regelgeving over de huursombenadering, waarbij de totale huursomstijging voor het DAEB-bezit, binnen bepaalde voorwaarden, onder het maximum van inflatie + 1% dient te blijven.

Voor het niet-DAEB bezit is eveneens een huurverhoging gelijk aan inflatie -1,4%- doorgevoerd.

In 2018 is er geen bezwaar tegen de huurverhoging gemaakt.





## Onderhoud van het bezit

Doelstelling	Succesfactor	PI / Norm	2018	Toelichting
Woonmeij heeft zichzelf een onderhoudsnorm opgelegd die de kosten van onderhoud de komende jaren licht laat dalen.	Scherpe uitbesteding en jaarlijks kritische beoordeling van het te begroten onderhoudsprogramma	< € 1.280 per woning	€ 1.121 per woning	Er is een overschrijding van de norm per woning
Een goede dienstverleningsscore op klanttevredenheid in het onderhoudsproces	Klantgerichte benadering en monitoren en verbeteren op basis van meetresultaten KWH	> 7,0 KWH score	= 7,7 KWH score	Score is beter dan de doelstelling

De onderhoudsnorm per verhuureenheid is voor 2018 vastgesteld op € 1.280. De doelstelling voor 2019 is om de onderhoudsnorm door middel van kostenreductie te verlagen naar € 1.229 (prijspeil 2018). Deze doelstelling is in de meerjaren onderhoudsbegroting doorgevoerd. De onderhoudswerkzaamheden in 2018 zijn als volgt te specificeren.

Onderhoud	Begroting	Realisatie 2018
Dagelijks onderhoud	€ 685.995	€ 711.735
Mutatie onderhoud	€ 699.928	€ 954.816
Planmatig onderhoud:		
- Contractbeheer	€ 870.401	€ 752.096
- Schilderwerk	€ 806.678	€ 923.524
- Installaties	€ 754.794	€ 375.776
- Dak en gevel	€ 344.040	€ 235.540
- Overig	€ 1.700.236	€ 1.662.249
<b>Totaal</b>	<b>€ 5.862.072</b>	<b>€ 5.615.736</b>

In het onderhoud is voor € 236.488 aan uren van de eigen onderhoudsdienst verantwoord. De overschrijding "Mutatie onderhoud" is het gevolg van meer en grotere verstrekte opdrachten binnen het mutatie-onderhoud. Deze overschrijding is in het "planmatig onderhoud" gecompenseerd door minder opdrachten te verstrekken. In de praktijk betekent dit dat er meer keukens, badkamers en toiletten bij mutatie zijn vernieuwd en minder bij planmatig onderhoud.

De klanttevredenheid op het onderhoudswerk wordt continu door het onafhankelijke KWH gemeten. Per kwartaal heeft Woonmeij inzicht in de klanttevredenheid op het dagelijks onderhoud. Woonmeij scoort in 2018 boven de norm (7,7 versus 7,0).

Dagelijks ontvangt Woonmeij onderhoudsverzoeken. Het benodigde onderhoud kan zowel enkelvoudig als meervoudig zijn. Sommige serviceverzoeken worden hierdoor intern opgesplitst naar één of meerder serviceorders. In 2018 zijn onderstaande serviceverzoeken gedaan:



Type serviceverzoek	Aantal 2018	Realisatie 2018
Serviceverzoek reparatieonderhoud	5282	79%
Serviceverzoek serviceabonnement	1059	16%
Serviceverzoek schade	219	3%
Serviceverzoek glasherstel/overig	106	2%
<b>Totaal</b>	<b>6.666</b>	<b>100 %</b>

Woonmeij werkt met vaste samenwerkingspartners ten behoeve van het onderhoud. Deze worden jaarlijks beoordeeld. Indien een samenwerkingspartner structureel niet voldoet aan de gestelde normen, dan wordt op zoek gegaan naar een nieuwe partner.

#### *Risico's voortkomend uit achterstallig onderhoud*

Woonmeij beoordeelt jaarlijks een deel van de woningen conform de NEN2767 methodiek. Deze methodiek geeft een geobjectiveerd beeld van de kwaliteit van de buitenschil van de woningen. Hierdoor heeft Woonmeij meer beeld en grip op mogelijk achterstallig onderhoud, maar ook in de relatie tussen de onderhoudsuitgaven en de gewenste kwaliteit van het bezit. Mede door deze inventarisaties worden onvoorziene onderhoudspieken of onnodige zware herstelacties zoveel als mogelijk voorkomen.

#### *Projecten verbetering bestaand bezit*

Verbeteringsprojecten	Aantal Begroot	Begroting	Aantal Realisatie	Realisatie 2018
zonnepanelen woningen	101	€ 325.602	175	€ 678.803
zonnepanelen collectief (complex)	8	€ 250.641	8	€ 173.006
isolerende maatregelen	152	€ 363.498	353	€ 619.743
verbeteringen vanuit SVB	165	€ 6.019.624	153	€ 1.935.198
badkamerverplaatsingen	0	€ 0	6	€ 25.233
Project langer blijven wonen	125	€ 100.000	52	€ 30.513
Overige verbeteringen	5	€ 45.535	5	€ 29.979
<b>Totaal</b>	<b>556</b>	<b>€ 7.104.900</b>	<b>752</b>	<b>€ 3.492.475</b>

Het programma **zonnepanelen** aanbrengen is al vanuit Huis&Erf in 2014 ingezet. Eind 2018 zijn in totaal 717 woningen voorzien van zonnepanelen met een totaal van 5.472 panelen. Aanbrengen van zonnepanelen vindt voornamelijk plaats bij mutatie en in 2018 is een aanvang gemaakt om aanbrengen van zonnepanelen aan te bieden op individuele basis aan huurders van het voormalig Wovesto bezit. **Zonnepanelen collectief** ter plaatsen van de algemene ruimten is uitgevoerd bij 8 complexen.

De **isolerende maatregelen** worden gecombineerd met de schildercyclus en worden uitgevoerd na goedkeuring van de huurder.

#### Projecten vanuit **verbeteringen vanuit strategische vastgoedsturing:**

- De projecten Deken Baekersstraat en Eikenstraat in Schijndel zijn in dit verslagjaar niet in opdracht gegeven. De voorbereidende werkzaamheden zijn wel aangevangen. In 2019 is de



verdere uitwerking en de eerste realisatie voorzien. Uitvoering omvat het uitvoeren van investeringsonderhoud buiten- en binnen de woning;

- Het project Tiboschlaan (Schijndel) waar voorzien is om de collectieve cv-installatie te vervangen door individuele installaties en het verbeteren van de isolatie is nog niet tot uitvoering gekomen. Door de fusie is dit wat vertraagd, maar inmiddels in voorbereiding;
- Het project Seminarielaan in Sint-Michielsgestel is in november 2017 gestart en is voorjaar 2018 opgeleverd. Werkzaamheden omvatten het vernieuwen van badkamer/toilet, keukens, WTW installatie en verbeteren van de brandveiligheid van de woningen en de algemene ruimten;
- In het complex Julianastraat (Schijndel) is in 2017 de collectieve cv-installatie vervangen door individuele warmtepompen. Aanvullend zijn in 2018 bouwkundige werkzaamheden uitgevoerd bestaande uit het kierdicht maken van de woningen;
- Werkzaamheden bestaande uit het vernieuwen van badkamer/toilet, keukens, dakramen en elektra groepenkasten zijn gerealiseerd bij de woningen aan het Haydnplein en de Componistenlaan in Sint-Oedenrode.

Het project naar vraaggestuurd “**langer blijven wonen**” is in 2018 voortgezet. Vanuit dit project zijn op verzoek van de huurders bij 52 woningen aanpassingen aangebracht die het de bewoner mogelijk maken om langer in de woning te blijven wonen.

De **overige verbeteringen** omvatten voornamelijk het aanbrengen van een cv-installatie.

### 2.2.2 Investerings

De huidige en toekomstige vraag van onze doelgroep stellen we centraal bij het ontwikkelen van ons portefeuilleplan. In absolute aantallen stijgt de te huisvesten doelgroep door bevolkingsgroei en huishoudensverdunding. Woonmeij heeft in 2018 haar wensportefeuille geactualiseerd. Dit heeft geleid tot de volgende doelstellingen:

- Tot 2030 is een extra beschikbaarheid van 600 woningen voorzien om aan de vraag naar sociale huurwoningen te kunnen voldoen, alsmede te komen tot de gewenste samenstelling van de portefeuille;
- Qua product vraagt de markt om kleinere (betaalbare) appartementen met lift of kleinere eengezinswoningen. Daarom is een gedeeltelijke transformatie van het bezit nodig om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken.



### De gewenste vastgoedportefeuille

Doelstelling t.a.v. de vastgoed-portefeuille	Succesfactor	PI / Norm	2018	Toelichting
Tot 2030 is een extra beschikbaarheid van 600 woningen voorzien om aan de vraag naar sociale huurwoningen te kunnen voldoen, alsmede te komen tot de gewenste samenstelling van de portefeuille	Sturen op en besluiten in lijn met het portefeuilleplan. Voldoende aandacht voor de acute markt vraag en in de demografische ontwikkelingen	100% aansluiting met wens-portefeuille in 2030	89% t/m 2018	Er is extra behoefte aan een uitbreiding van de woningvoorraad met circa 600 sociale huur woningen tot 2030.
Realisatie van projecten 2018	Planning en voortgangsbewaking	164 sociale huurwoningen toevoegen	43 sociale huurwoningen toegevoegd	Projecten Mater Lemmensstraat 18x, Elzenpad 3 <sup>e</sup> fase 11x, Sluitappel Noord 2 <sup>e</sup> fase 17x: totaal 46 wooneenheden, waarvan 3 niet-Daeb. 112 woningen worden later gerealiseerd. 20 woningen waren wel begroot, maar niet concreet benoemd.

### Nieuwbouw 2018

Onderstaand een overzicht van de nieuwbouw projecten die Woonmeij in 2018 heeft opgeleverd.

Project	Plaats	Status	Programma	Doelgroep	Huurklasse	Datum oplevering	Kosten per woning
Mater Lemmensstraat (DAEB)	Sint-Oedenrode	Gereed	18 app.	Inkomen < € 36.798	Gem. € 642	8-2-2018	€ 170.714
Mater Lemmensstraat (niet-DAEB)	Sint-Oedenrode	Gereed	4 app.	Inkomen > € 36.798	Gem. € 855 en 1 verkocht	8-2-2018	€ 170.814
Elzenpad 3 <sup>e</sup> fase (De Waterwilg)	Boskant	Gereed	8 eengezinswoningen	Inkomen < € 36.798	Gem. € 641	21-2-2018	€ 194.216
194 Sluitappel Noord (2 <sup>e</sup> fase)	Sint-Oedenrode	Gereed	17 eengezinswoningen	Inkomen < € 36.798	Gem. € 640	30-8-2018	€ 188.288

In 2018 was er geen sprake van de bouw of verwerving van maatschappelijk, bedrijfsmatig onroerend goed of grondposities. Het kantoor van Wovesto in Sint-Oedenrode is omgebouwd naar kantoorruimte voor Woonmeij en een huisartsenpost.



## Verkopen

Woonmeij heeft haar verkoopbeleid na de fusie in 2018 geharmoniseerd. Uitgangspunt is dat verkoop zoveel mogelijk wordt beperkt en waar mogelijk woningen in exploitatie worden genomen. Zo worden VoV woningen (koopgarant en Slimmer Kopen) indien mogelijk na terugkoop aan de sociale woningvoorraad toegevoegd om de beschikbaarheid te vergroten.

Het bezit in Vught is per 1 juli 2018 verkocht en overgedragen aan collega corporatie Woonwijze in Vught. Dit betrof in totaal 21 woningen. Woonmeij heeft ervoor gekozen haar bezit in Vught af te stoten omdat Vught niet in het werkgebied van Woonmeij valt, maar in het werkgebied van collega corporatie Woonwijze.

Daarnaast zijn in totaal 12 woningen (+ 1 woning die in 2017 teruggekocht is) en 1 commerciële ruimte na terugkoop of na beëindigen van de huur conform verkoopbeleid op de vrije markt (zonder terugkoopverplichting) verkocht.

## Ontwikkeling VoV-portefeuille

Voormalig Huis & Erf heeft in het verleden een deel van haar bestaande woningbezit via Verkoop onder Voorwaarden (VoV) / Koopgarant verkocht. Voormalig Wovesto via Slimmer Kopen. In het verkoopbeleid is ten doel gesteld om de VoV-portefeuille af te bouwen. Na terugkoop worden de woningen marktconform (zonder terugkoopverplichting) verkocht of (het merendeel) terug in exploitatie genomen.

Verloop VoV-voorraad met terugkoopverplichting / terugkoopmogelijkheid		Gelabeld terug in exploitatie	Gelabeld voor verkoop
Stand VoV-eenheden 31-12-2017	404	228	176
Stand VoV-eenheden 31-12-2018	388	290	98 ( 86 vrije verkoop, 12 koopgarant)





## 2.3 Organisatiewaarde

### 2.3.1 De vereniging

#### Statutaire gegevens

Statutaire naam:	Woonmeij
Vestigingsplaats:	Schijndel
Adres:	Kerkendijk 55
Datum oprichting:	5 november 1917
Datum Koninklijk Besluit Toelating:	9 mei 1947, nummer 89
Datum Koninklijk Besluit Verlenging:	18 december 1974, nummer 84
Statuten, meest recente vaststelling:	20 november 2018

De wijziging van de verenigingsstatuten in 2018 zijn voortgekomen uit de Veegwet Wonen en het - hiermee verband houdende- aangepaste beoordelingskader van de Autoriteit wonen.

Op 1 januari 2018 is Woonmeij ontstaan uit een fusie tussen Huis & Erf (Schijndel) en Wovesto (Sint-Oedenrode). In de voorbereiding op deze fusie is de gehele governance voor de nieuwe organisatie opgesteld en ingericht conform de Woningwet en het BTIV. Hieronder vielen onder ander onderstaande documenten:

- Bestuursreglement;
- Reglement Raad van Commissarissen;
- Reglement Auditcommissie;
- Reglement Selectie- en Remuneratiecommissie;
- Financieel Reglement;
- Verenigingsreglement.

De vereniging is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. Woonmeij stelt zich als vereniging ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

#### *Kamer van Koophandel*

Woonmeij is ingeschreven in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 16024073.

#### *Deelnemingen*

Ultimo 2018 heeft Woonmeij geen deelnemingen of verbindingen.

### 2.3.2 De werkorganisatie

2018 was een bijzonder jaar; de start van onze nieuwe organisatie Woonmeij. Achter de schermen was er veel beweging en ontwikkeling. De klant heeft het gezien aan de nieuwe huisstijl, logo en website. Van de organisatorische wijzigingen en de implementatie van een nieuw primair systeem



heeft hij echter niet veel gemerkt. Dat moest ook niet want de huurder staat voorop. Wij zijn trots op onze medewerkers die hieraan allemaal hun steentje hebben bijgedragen.

Als maatschappelijke, dienstverlenende organisatie zijn onze medewerkers een onmisbaar onderdeel om onze doelstellingen te kunnen behalen. Betrokken, gedreven medewerkers met werkplezier zijn de succesfactor om ervoor te zorgen dat de klant goed wordt geholpen.

### *Kernwaarden*

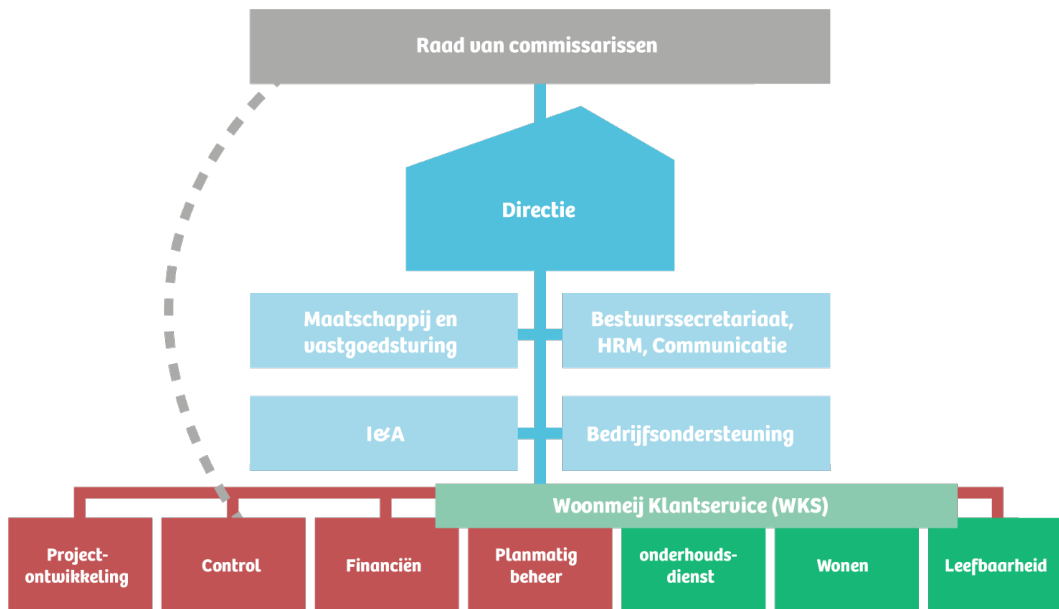
Betrouwbare medewerkers die de klant centraal stellen en met respect behandelen en hun verantwoordelijkheid nemen vinden wij essentieel voor onze dienstverlening. Gezond verstand, bewustzijn van de verschillende brillen waardoor mensen naar de wereld kijken, de dialoog hierover met elkaar aangaan en het gevoel samen een goede dienst te verrichten zijn hierbij de basis. De kernwaarden zijn niet van bovenaf opgelegd maar gezamenlijk met onze medewerkers uit een aantal sessies ontstaan. Zo worden de kernwaarden gevoeld en gedragen door alle medewerkers. Ze zijn ons ethisch kompas en de kern van onze bedrijfscultuur, het fundament van onze identiteit. En ook het aankomende jaar delen we met regelmaat met elkaar hoe we, ieder vanuit zijn eigen rol, invulling geven aan onze kernwaarden. Zo inspireren we en leren we van elkaar.

Naast onze kernwaarden en gezond verstand vinden wij kennis en vakbekwaamheid belangrijk. Wij stimuleren en faciliteren al onze mensen om zichzelf voortdurend te blijven ontwikkelen; op vakinhoudelijk en persoonlijk vlak. Nieuwe kennis en ideeën kunnen we in onze dynamische omgeving en branche goed gebruiken. Een deel van onze medewerkers werkt al meer dan vijftien jaar voor ons. Zij ontwikkelden zich mee met de organisatie en zijn nog steeds even enthousiast en betrokken. Ze delen hun kennis graag met elkaar en met nieuwe medewerkers.

### *Structuur*

De organisatiestructuur kenmerkt zich door kleine zelfstandige teams welke een hoge mate van resultaatverantwoordelijkheid dragen. We werken procesgericht waarin medewerkers midden in de dagelijkse praktijk en met passie voor hun vakgebied werken, zonder tussenlaag van managers. Onze medewerkers hebben veel autonomie bij het invullen van de werkzaamheden en werktijden, in goed overleg en samenwerking met naaste collega's, met als doel de klant zo goed mogelijk te bedienen én werkplezier te bevorderen. Regelmogelijkheden bevorderen de motivatie, productiviteit en tevredenheid. Wij zien tevredenheid bij de werknemers als accelerator voor de klanttevredenheid.

Eind 2018 zijn de voorbereidingen getroffen voor onze Woonmeij KlantenService (WKS); een klantcontactcentrum waar de klant centraal staat en professioneel, snel en duidelijk wordt geholpen. Onze ideale situatie is dat de klant 1 klantcontactpunt ervaart en dat de medewerkers WKS de verbinding naar de interne organisatie zijn. 1 januari 2019 was het startmoment van WKS en we zien het als een groeimodel; de WKS blijft zich continu professionaliseren en verbeteren teneinde een optimale dienstverlening en klanttevredenheid te bewerkstelligen.



Organogram

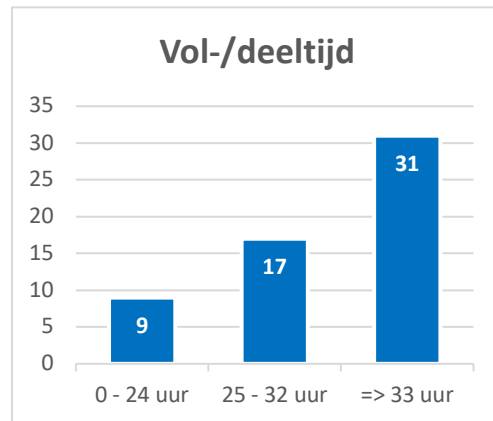
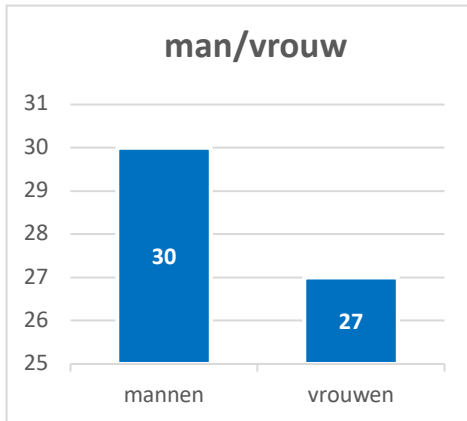
### De personele bezetting

Woonmeij is op 1 januari 2018 gestart met 53 medewerkers (45,69 FTE) en een aantal inhuurkrachten. Alle medewerkers kregen een werkplek op de locatie Schijndel. De fusie bracht 12 gewijzigde functies met zich mee. Bij het plaatsen van de medewerkers in de nieuwe organisatie is uitgegaan van mens volgt werk en gekeken naar waar ligt de passie en kracht van de medewerkers. Drie medewerkers hadden een contract voor bepaalde tijd. Twee van deze overeenkomsten zijn in 2018 omgezet naar een overeenkomst voor onbepaalde tijd. Twee medewerkers (3,7%) hebben in de loop van 2018 een carrièremove/promotie gemaakt. In 2018 zijn 2 medewerkers (3,7%) uitgestroomd en 5 nieuwe medewerkers (9,3%) ingestroomd.

Doelstelling	Succesfactor	PI / Norm	2018	Toelichting
Voldoende, bekwame, betrokken, enthousiaste medewerkers	De juiste medewerker op de juiste plek.	47,1 fte	48,5 fte	Norm is inclusief eigen onderhoudsdienst
Ziekteverzuim onder landelijk gemiddelde	Gezonde organisatie	< 3,70% landelijk	3,97%	



Per 31 december 2018 heeft Woonmeij in totaal 57 medewerkers in dienst (48,5 FTE). Dit is een groei van 2,81 FTE. Eind 2018 heeft onze bezetting de volgende kenmerken:



#### *Inhuurkrachten*

In 2018 hebben we ook gebruik gemaakt van inhuurkrachten. Dit om extra werkzaamheden op te vangen voor optimalisatie van de nieuwe organisatie en na de implementatie van het nieuwe primaire systeem. Daarnaast is meer ondersteuning bij control nodig geweest dan verwacht.

#### *Erkend leerbedrijf voor stagiaires*

Woonmeij is een erkend leerbedrijf voor MBO-opleidingen op het gebied van Economie en administratie, Bouw en infra en Zorg en welzijn. We werken hiervoor samen met Stichting Samenwerking Beroepsonderwijs Bedrijfsleven (SBB). Middelbare scholieren kunnen bij ons terecht voor een maatschappelijke stage. Hiervoor werken we samen met Welzijn de Meerij. In 2018 hebben 7 stagiaires bij ons ervaring opgedaan (1 universitair, 3 hbo, 2 mbo en 1 maatschappelijke stage).

#### *Ontwikkeling van het personeel*

Ook in 2018 was personele training en scholing weer een belangrijk item. De wereld om ons heen verandert en Woonmeij beweegt daarin mee. Technologische ontwikkelingen volgen elkaar steeds sneller op. Ook corporaties staan voor de opgave om te innoveren met nieuwe technologieën, om zo efficiënt invulling te geven aan hun taken. De vraag naar nieuwbouwwoningen in ons gebied is groot en er worden hoge eisen gesteld aan duurzame en energiezuinige woningen. Onze doelgroep vergrijsd en we hebben te maken met een toenemende sociale problematiek. Onze medewerkers dienen goed uitgerust te zijn om te kunnen anticiperen op de ontwikkelingen.

We ondersteunen en faciliteren onze medewerkers optimaal om onze doelstellingen te kunnen behalen. Daarnaast vindt Woonmeij persoonlijke ontwikkeling een belangrijke arbeidsvoorwaarde die bijdraagt aan de motivatie van medewerkers. We stimuleren en faciliteren hen te investeren in hun eigen duurzame inzetbaarheid en bieden ze kansen hun mobiliteit (in- en extern) te vergroten.



We verwachten van onze medewerkers dat ze, met ondersteuning van hun leidinggevende, een opleidingsplan opstellen. Het zogenaamde 'een leven lang leren' maakt een vast onderdeel uit van de plannings- (POP) en beoordelingscyclus.

#### *Samenwerking collega corporaties/brancheorganisatie*

Op steeds meer onderdelen werken we intensief samen met collega corporaties. We huren elkaars krachten in en delen kennis. We leren van elkaar en de benchmark. We trekken conclusies uit de cijfers en vertalen het naar onze eigen organisatie.

In het kader van duurzame inzetbaarheid van medewerkers nemen we deel aan het programma 'Expeditie Loopbaan' ([www.expeditieloopbaan.nu](http://www.expeditieloopbaan.nu)). Hierbij werken 22 Brabantse woningcorporaties samen aan de inzetbaarheid van medewerkers in de sector. Doel: mensen prikkelen om te blijven groeien in hun vak, de branche of persoonlijk. Medewerkers van de aangesloten corporaties kunnen via Expeditie Loopbaan opleidingen en trainingen volgen en stageplaatsen of tijdelijke opdrachten vinden.

#### *Personele beloningen*

In de maanden november en december van 2018 vonden de jaarlijkse beoordelings- en planningsgesprekken plaats met de medewerkers. Woonmeij voert een prestatiegericht beloningsbeleid dat past binnen de CAO-woondiensten.

#### *Arbeidsomstandigheden en ziekteverzuim*

Woonmeij kent een Arbo-commissie die als opdracht heeft om structureel te werken aan goede arbeidsomstandigheden. Woonmeij laat zich, ten aanzien van de ziekteverzuimcontrole en -begeleiding, bijstaan door een vaste arbodienst en bedrijfsarts.

Het ziekteverzuimpercentage in 2018 is 3,97. Dit wordt met name beïnvloed door een paar gevallen van lang verzuim (lang: 3,08 t.o.v. kort: 0,68 en middellang: 0,22).

#### *CAO en arbeidsvoorwaarden*

Sinds 7 juni 2018 is er een nieuwe cao Woondiensten voor de periode 2017 - 2018. Vanwege de fusie van twee naar een nieuwe organisatie zijn in 2018 de secundaire arbeidsvoorwaarden geharmoniseerd tot één nieuw pakket. Hierover is overeenstemming bereikt met de OR.

#### *Externe vertrouwenspersoon integriteit en ongewenste omgangsvormen*

Woonmeij maakt gebruik van de diensten van een externe vertrouwenspersoon om werknemers te beschermen tegen seksuele intimidatie, pesten, agressie, discriminatie op de werkvloer en het melden van vermoeden van een misstand binnen de organisatie. De vertrouwenspersoon brengt jaarlijks verslag uit van haar werkzaamheden. In 2018 is zij tweemaal om advies gevraagd. Er zijn geen meldingen binnen gekomen bij de vertrouwenspersoon.



### *Werkzaamheden Ondernemingsraad 2018*

Het jaar 2018 is voor de Ondernemingsraad een druk jaar geweest. Per 1 januari 2018 is Woonmeij officieel van start gegaan. Het samengaan van Huis & Erf en Wovesto is erg goed verlopen. Uiteraard heeft elke verandering een gewenningsperiode nodig. Hierin heeft de OR regelmatig haar rol opgepakt om zorgen of aandachtspunten vanuit de organisatie met de directie te delen. Tijdens het fusietraject is de OR bijgestaan door een extern adviseur. In 2018 is van de diensten van deze adviseur zeer beperkt gebruik gemaakt.

De OR heeft in 2018 twee opleidingsdagen gehad. Daarnaast is er met de directie en de OR een gezamenlijke opleidingsdag geweest.

De Ondernemingsraad is lid van Informatief. Dit is een regionaal OR platform van een aantal corporaties in Oost-Brabant.

In 2018 heeft er een verkiezing plaatsgevonden voor de OR. De OR wil graag uitbreiden van vier naar vijf leden, zoals opgenomen in haar reglement. Er hebben zich echter geen nieuwe kandidaten gemeld. De zittende leden hebben zich weer verkiesbaar gesteld en zijn hierdoor automatisch herkozen.

In 2018 heeft de Ondernemingsraad negen reguliere overleggen gehad met de directie en drie reguliere overleggen met een afvaardiging van de Raad van Commissarissen. De belangrijkste onderwerpen in de overlegvergaderingen in 2018 waren:

- Ondernemingsplan (Koersplan);
- Functiehuis Woonmeij;
- Bestuurlijke structuur;
- Woonmeij Klanten Service;
- Werkdruk;
- Secundaire arbeidsvoorwaarden;
- AVG;
- Scholing OR en Bestuurder;
- Medewerkers Tevredenheid Onderzoek;
- Tertiaal rapportages;
- Verkiezingen OR;
- OR reglement per 1-1-18.

Er zijn in 2018 twee adviesaanvragen behandeld:

- Wijziging topstructuur en benoeming Mark Wonders tot eenhoofdig Directeur Bestuurder;
- Inhuur Atrivé (niet schriftelijk behandeld).

Er zijn in 2018 vier instemmingsaanvragen behandeld:

- Secundaire arbeidsvoorwaarden;
- Privacy-beleid;
- Beoordelingssysteem;





- Integriteitsbeleid (na enkele aanpassingen van het integriteitsbeleid van Huis & Erf, vastgesteld in regulier overleg OR-DB).

De Ondernemingsraad raadpleegt bij belangrijke onderwerpen collega's. Middels een oproep wordt aan collega's gevraagd de ondernemingsraad te ondersteunen in haar besluitvorming.

### *Het personeelsfonds*

Het personeelsfonds heeft per 1 januari 2018 als gevolg van de fusie meer deelnemers gekregen. Tevens zijn er nieuwe medewerkers gaan deelnemen. Het fonds beschikt over een eigen bankrekening.

De activiteiten van het personeelsfonds hebben voornamelijk betrekking op representatie van de medewerkers bij familieaangelegenheden en/of jubilea, evenals verjaardagen van het personeel. Daarnaast worden een jaarlijks personeelsuitstapje en sinterklaasviering georganiseerd onder verantwoordelijkheid van het personeelsfonds.

Het personeelsfonds wordt voor 50% gefinancierd door de medewerkers zelf; Woonmeij neemt de andere helft voor haar rekening. Het personeelsfonds wordt door het personeel als belangrijke aanvulling gezien op de reguliere omgang met collega's. Dit blijkt uit de hoge deelname.

In 2018 zijn twee uitjes georganiseerd. Een met het personeel en eenmaal met partners.

### *2.3.3 Kwaliteit dienstverlening en bedrijfsvoering*

Doorlopend laat Woonmeij haar dienstverlening en de klanttevredenheid over de dienstverlening meten door het KWH. Net zoals veel corporaties is Woonmeij aangesloten bij het Benchmarkscentrum van de brancheorganisatie Aedes. Hiermee wordt inzicht verkregen hoe Woonmeij op de dienstverlening scoort ten opzichte van collega-corporaties. Jaarlijks wordt intern aandacht besteed aan deze resultaten en de achterliggende gronden van vooral de lagere scores. Dit om actief de verbetering van de dienstverlening te bevorderen.

Over 2018 scoort Woonmeij op het hoofdonderdeel nieuwe woning 0,1 onder de benchmark (7,3 vs. 7,4). Zowel op de onderdelen reparaties (7,8 vs. 7,5) en huur opzeggen (7,9 vs. 7,6) is de score 0,3 boven de Aedes benchmark. Hieruit mag geconcludeerd worden dat de dienstverlening en de klanttevredenheid over de dienstverlening, ondanks de fusie, ruimschoots op peil is gebleven.

Onderstaand zijn de KWH-onderdelen van deze benchmark weergegeven voor wat betreft de scores tot en met eind 2018.



Doelstelling - onderdeel	Succesfactor	PI / Norm	Score 2018	Toelichting	Score 2017
Algemene dienstverlening (voorheen Contact)	KWH-label	7,0	7,6	Doelstelling behaald	7,2
Woning zoeken	KWH-label	7,0	7,6	Doelstelling behaald	7,3
Nieuwe woning	KWH-label	7,0	7,3	Doelstelling behaald	7,3
Huur opzeggen	KWH-label	7,0	7,9	Doelstelling behaald	7,6
Reparaties	KWH-label	7,0	7,8	Doelstelling behaald	8,0
Onderhoud	KWH-label	7,0	7,7	Doelstelling behaald	7,9
Totaal		7,0	7,6	Doelstelling behaald	7,6

### *Nieuw huurdersportaal*

Woonmeij zet bedrijfsmiddelen zo optimaal mogelijk in voor de primaire doelgroep, om zo de klanttevredenheid verder te vergroten. De diensten die we aanbieden zijn vanaf 19 november 2018 grotendeels ook online beschikbaar voor onze huurders via het nieuwe huurdersportaal mijn.woonmeij.nl. Het inzien van contractgegevens, het melden van een reparatieverzoek of het indienen van een huuropzegging, is 24 uur per dag, 7 dagen per week, 365 dagen per jaar digitaal mogelijk. Het gebruiksgemak en flexibiliteit voor de klant staat hierbij voorop. Al onze huurders kunnen gebruik maken van het huurdersportaal. Eén overzichtelijke plek waarop zij eenvoudig informatie kunnen opvragen en beheren; maar ook verzoeken kunnen indienen, volgen en aanpassen. Dit alles met als doel dat Woonmeij deze goed, snel en efficiënt kan afhandelen.

Online betekent niet dat we geen persoonlijk contact meer hebben met onze klanten. Daar waar de klant persoonlijk contact wil, blijft dit mogelijk. Telefonisch blijven we gewoon bereikbaar voor onze klanten. En daar waar dat nodig is, kunnen onze klanten altijd naar ons toekomen, zowel op ons kantoor in Schijndel als op onze locatie in Sint-Oedenrode. Ook een huisbezoek behoort tot de mogelijkheden, juist omdat we veel waarde hechten aan het persoonlijk leren kennen van onze klanten met hun specifieke vragen en behoeften.

### *Interne Klachten*

Woonmeij wil zorgvuldig met klachten van huurders omgaan zowel op inhoud als op reactietermijnen. Woonmeij heeft in 2018 in totaal vier klachten ontvangen. De klachten zijn allen binnen de gestelde termijnen afgehandeld.

Soort klacht	Aantal	Aantal niet ontvankelijk	Aantal klachten afgewezen	Aantal klachten toegewezen	Hoor / wederhoor
Technische klacht	0	0	-	-	-
Beleid	3	0	1	2	1
Woongenot	0	0	-	-	-
Toewijzing	0	0	-	-	-
Personeel	1	0	1	-	-



Voor zover een klacht niet naar tevredenheid van een huurder is opgelost, kan deze zijn onvrede hierover voorleggen aan de Klachtenadviescommissie (KAC). Deze commissie werkt als een onafhankelijke commissie voor de woningcorporaties Woonmeij, Area te Veghel/Uden en St. Joseph te Boxtel. De commissie bestaat uit minimaal zes leden met deskundigheid op het gebied van recht, bouwkunde, organisatiekunde, bestuursrecht en de woningmarkt.

In 2018 werden bij de Klachtenadviescommissie in totaal vijf klachten ingediend over Woonmeij. Eenmaal een klacht over een van de personeelsleden, eenmaal een klacht over de toepassing van de Koopgarantregeling en driemaal betrof het een technische klacht. Alle klachten werden afgewezen.

Soort klacht	Aard klacht	Afhandeling
technische klacht	niet nakomen schriftelijke toezegging	afgewezen KAC, geen eindstandpunt Woonmeij
technische klacht	geluidsoverlast bovenburen	afgewezen KAC, geen eindstandpunt Woonmeij
toepassing Koopgarantregeling	grootte appartement niet correct	afgewezen KAC, geen eindstandpunt Woonmeij en betrokkene was koper (!) geen huurder / woningzoekende.
technische klacht	vochtprobleem woonkamer	afgewezen KAC, geen eindstandpunt Woonmeij, klacht nog in behandeling
personeel	niet nakomen toezegging	afgewezen KAC, geen eindstandpunt Woonmeij

#### 2.3.4 Intern risico beheersings- en controlesystemen

##### *Inrichting van de informatievoorziening*

De interne informatievoorziening is uitgewerkt in het intern Toezicht- en Toetsingskader. In dit kaderdocument zijn de inhoud en frequentie van de interne-, informatieve- en verantwoordingsrapportages aan de directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen beschreven. Integrale rapportages aan de Raad van Commissarissen vonden in 2018 op viermaands frequentie plaats. In deze rapportages wordt de voortgang van alle bedrijfsdoelstellingen zo veel als mogelijk op kpi basis gepresenteerd. Deze rapportage is ingericht conform de focus op maatschappelijke waarde, vastgoedwaarde, organisatiewaarde en vermogenswaarde, waaronder opgenomen de jaardoelen. Tevens wordt hierin structureel financieel verslag gedaan over:

- Treasuryacties conform het treasuryjaarplan;
- Kasstroomrealisatie en -prognoses binnen het huidige en navolgende jaar;
- Financieringsperspectief en het WSW borgingsplafond;
- Voortgang bedrijfslasten en investeringsprojecten.

##### *Integraal intern controleplan*

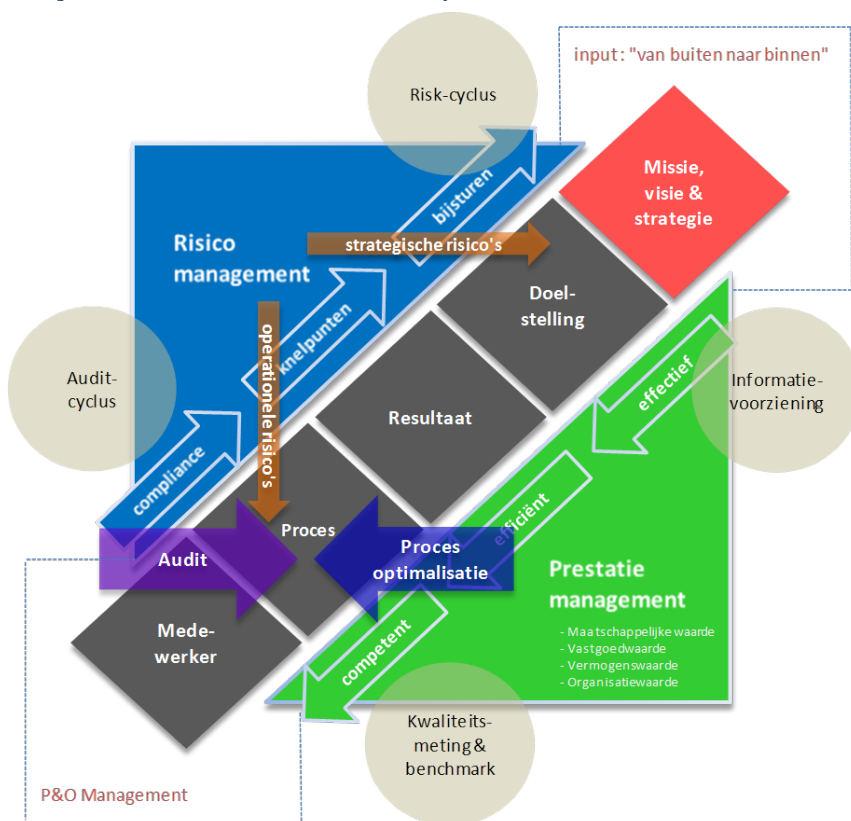
Woonmeij werkt conform een meerjaren auditcyclus. Het audit-jaarplan bevat de interne auditdoelstellingen, inclusief vooraf vastgestelde te controleren bedrijfsprocessen. Bij Woonmeij is



bewust gekozen om met een intern auditteam te werken, waarin beoogd wordt om alle teams van de verschillende disciplines vertegenwoordigd te laten zijn. Deze keuze is ontstaan uit de overtuiging, dat een brede bewustwording en het gezamenlijk komen tot inzichten, het draagvlak om de interne processen kwalitatief te verbeteren, extra vergroot. Hierbij is met alle teams aandacht gegeven aan de belangrijkste risico's in de processen en de beheersingsmaatregelen en compliance binnen deze processen. Tevens is er aandacht voor de manier van werken met kleinere, zelfstandigere teams in combinatie met de gewenste technische functiescheiding en het werken middels het vierogenprincipe.

In de management control structuur wordt nadrukkelijk de synergie tussen het auditplan en risicomanagement gezocht. Deze synergie wordt vanuit het perspectief governance, risk en compliance weergegeven in onderstaand control framework van Woonmeij.

#### Management Control Framework Woonmeij



#### Risicomanagement en compliance

Woonmeij besteedt uitgebreid aandacht aan het onderwerp risicomanagement. Dit om zich bewust te worden van de grootste risicovolle invloeden van binnen en van buiten de organisatie. Risico's worden bij besluitvorming betrokken en hebben een structureel karakter. In haar basishouding is Woonmeij risicomijndend.



De voornaamste doelstellingen van het risicomanagement zijn:

- het vergroten van risicobewustwording in de organisatie en de teams binnen de organisatie;
- het gesprek over risico's en beheersing laag in de organisatie;
- uitvoeren van een strategische en operationele risicoanalyse;
- introductie en operationalisering van een risico-inventarisatiecyclus;
- het koppelen, uitwerken en opvolgen van beheersmaatregelen bij risico's;
- het zichtbaar positioneren van risico-inventarisaties in besluitvormingsprocessen.

De structuur van het risicomanagement bij Woonmeij kent onderstaande indeling:

- Strategische risico's (actoren: management, bestuur en raad van commissarissen);
- Operationele risico's (actoren: medewerkers, teamleiders/specialisten en bestuur);
- Projectrisico's (actoren: projectmanagement en diverse specifieke disciplines);
- Scenario-denken.

In de structuur van risk en compliance zijn risico's gekoppeld aan beheersmaatregelen en worden beheersmaatregelen voorzien van de effectiviteitsstatus op "bestaan", "opzet" en "werking". De input voor deze status komt voort uit audit, tussentijdse checks en het bespreken van de werking van de beheersmaatregelen.

De samenhang tussen risico's, beheersmaatregelen en compliance wordt ondersteund door middel van de vastlegging in een softwaretool. Hieruit worden risico-heatmap's en een compliance-monitor vanuit verschillende perspectieven gerapporteerd aan het teamleidersoverleg, het bestuur en de Raad van Commissarissen.

In de heatmap zijn de risico's van een score voorzien op basis van kans x impact. De kans en impact van  $1 \times 1 = 1$  geeft de laagste score en  $5 \times 5 = 25$  betreft de hoogste score. Een impact score van 5 betreft een impact die zeer zware financiële schade tot zelfs een continuïteitsprobleem tot gevolg kan hebben. Op totaal niveau (operationeel en strategisch) zijn alle vastgelegde risico's weer te geven in één heatmap:

5	3	2			
4	15	52	9	2	
3	16	42	43	11	1
2	4	24	34	20	
1	1	6	3	2	
Impact ▲					
Waarschijnlijkheid ▶	1	2	3	4	5





De drie hoogst scorende risico's van Woonmeij zijn:

- De marktanalyse van de huidige en gewenste voorraad leidt tot onjuiste uitkomsten wat tot een verkeerde vaststelling van de benodigde vastgoedportefeuille leidt (score 4x4).  
Beheersmaatregelen: eigen kwaliteit van basisuitgangspunten blijven toetsen en monitoren, flexibiliteit blijven behouden in de voorraad, toekomst beeld blijven vormen (opgenomen in P&C-cyclus met aandachtsfrequentie) en blijvende aandacht voor marktanalyse en bijsturing beleidsuitgangspunten;
- Verslechterende financiële daadkracht vanwege politieke keuzes, bijv. afnemen vermogens (score 4x4). Beheersmaatregelen: herijken huurbeleid vs scenario/inzichten blijven monitoren, investeringsbeleid wordt meer gestuurd vanuit rendementsdenken, samenwerkingsvoordelen/initiatieven uitnutten en nog nadrukkelijker met scenario-analyse en dynamische begrotingscyclus werken;
- Impact ATAD nog niet volledig in beeld (score 5x3). In de laatste meerjarenbegroting is de impact inmiddels in beeld gebracht.

Bovenstaande heatmap en heatmaps op proces en teamniveau worden gebruikt om het gesprek met de juiste medewerkers te voeren. In deze gesprekken wordt de focus gelegd op het verkrijgen van inzicht en het stellen van prioriteiten op verbeteracties met als doel het beheersen van financiële-, imago- en compliance risico's.

De uitkomsten van risico-inventarisatie en –analyse en gesprekken met de teams geven nieuwe input voor het interne controleplan. De risicomanagementstructuur (risicomanagement, interne controle en interne informatievoorziening) maakt een samenhangend risicobeheersings- en controlesysteem compleet. Het framework wordt continu toegepast, uitgedragen en verbeterd.

In zijn algemeenheid hebben woningcorporaties te maken met een aantal standaard risico's.

Onderstaand wordt nader ingegaan op deze standaard risico's en hoe Woonmeij daarmee omgaat.

#### Wet- en regelgeving en het politieke klimaat

De ontwikkelingen in wet- en regelgeving volgen elkaar steeds sneller op. Langdurige stabiliteit in wet- en regelgeving is niet vanzelfsprekend. De definitieve status van de verhuurdersheffing, de vastgestelde verhoging in de toekomst en ATAD zijn voorbeelden hiervan. Deze veranderende regelgeving eist van de corporatie dat ze een goede financiële buffer creëert. Woonmeij zet haar ondergrenzen daarom standaard ook scherper neer dan de signalerende grenzen van het ministerie en het WSW.

Het politieke klimaat en de veranderlijkheid daarvan brengt ook risico's met zich mee ten aanzien van de bestendigheid van strategische keuzes. Het creëert een verhoogde kans op een mismatch tussen keuzes van de corporatie en de te zijner tijd bijgestelde politieke koers ten aanzien van de kerntaak van corporaties. Dit kan achteraf gezien ongewenste verspilling van het volkshuisvestelijke vermogen tot gevolg hebben.

#### Onzekere markteconomische en regionaal demografische ontwikkelingen

Woonmeij richt haar portefeuillestrategie in op basis van een verwachte toekomstige vraag naar een specifiek gedifferentieerde sociale woningvoorraad. Het betreft hier niet alleen het aantal maar ook het onderscheid naar type en naar de levensloopbestendigheid van de woningen. Investeringsplannen op basis van een toekomstige verwachting brengt per definitie financiële risico's met zich



mee. Woonmeij kiest er daarom voor om één keer per twee jaar een marktverkenning uit te voeren en daaraan gekoppeld de wensportefeuille opnieuw vast te stellen. Dit om voldoende inzicht te blijven behouden of de investeringen de juiste portefeuille-ontwikkeling realiseren.

#### Risico's verhuurbaarheid zorgvastgoed

Het qua omzet grootste contract met een zorgpartner is een 20-jarig contract. Op de toekomstige exploitatie zit daarom een verhuurbaarheidsrisico.

Woonmeij heeft bij dit project bewust gekozen voor de uitgangspositie om dit complex voor 40 jaar te kunnen verhuren. In het besluit is mede de overweging meegenomen dat het complex indien noodzakelijk een reële optie biedt om na 20 jaar te transformeren tot een wooncomplex, mocht de zorgvraag uitvallen. Het overig zorg-gerelateerd vastgoed is voornamelijk kleinschalige verhuur, waardoor de verhuurbaarheidsrisico's voor het overige zorgvastgoed redelijk verspreid zijn over kleine locaties en meerdere partijen.

#### Risico's voortkomend uit achterstallig onderhoud

Woonmeij beoordeelt jaarlijks een deel van de woningen conform de NEN2767 methodiek. Deze methodiek geeft een geobjectiveerd beeld van de kwaliteit van de buitenschil van de woningen. Hierdoor heeft Woonmeij meer beeld en grip op mogelijk achterstallig onderhoud, maar ook in de relatie tussen de onderhoudsuitgaven en de gewenste kwaliteit van het bezit. Mede door deze inventarisaties worden mogelijke onvoorziene onderhoudspieken of onnodige zware herstelacties zoveel als mogelijk voorkomen.

#### Compliance risico's

In de integrale samenhang van risicomangement heeft Woonmeij een aantal specifieke beleidsvelden benoemd, te weten:

- Integriteitsbeleid: In 2018 is dit onderwerp opnieuw onder de aandacht gebracht binnen de organisatie. De vertrouwenspersoon heeft een presentatie gegeven tijdens een personeelsbijeenkomst. Aan alle medewerkers is een aangepaste/nieuwe integriteitsverklaring ter ondertekening voorgelegd. Deze is inmiddels door vrijwel alle medewerkers ondertekend. In 2018 zijn er geen integriteitsincidenten of integriteitsmeldingen geweest;
- Privacybeleid: Het privacybeleid van Woonmeij was gebaseerd op de WBP en is in 2018 aangepast aan de vereisten van de AVG. Het privacystatement en cookiebeleid zijn aangepast en op de website geplaatst, de Privacy Officer benoemd. Bewustwording in de organisatie wordt bewerkstelligd middels presentaties in personeelsbijeenkomsten en publicaties op Yammer. Gezien de vragen uit de organisatie resulteert dit effect;
- Informatiebeveiliging: In 2018 is een start gemaakt om informatiebeveiliging een centrale plek te geven binnen Woonmeij. De rol van Security Officer, die nauw samenwerkt met de Privacy Officer (structureel overleg), is ingevuld. Het informatiebeveiligingsbeleid is opgesteld met een planning en actiepunten. Een externe partij heeft een technische nulmeting verricht, waarop al verschillende maatregelen zijn genomen.

#### Scenario-denken

Ten behoeve van het beheersen en het verkrijgen van mogelijke invloeden van (bijvoorbeeld) exogene factoren op de financiële ratio's van Woonmeij, wordt jaarlijks op de vastgestelde variant



van de meerjarenbegroting een aantal slecht-weer-scenario's uitgewerkt. Deze zijn integraal opgenomen in de rapportage van de meerjarenbegroting. Dit om vooral inzicht te krijgen in negatieve financiële effecten van ontwikkelingen en factoren die niet of nauwelijks te beïnvloeden zijn door de corporatie. Deze vroegtijdige inzichten in het financiële meerjarenperspectief worden door Woonmeij gebruikt om indien noodzakelijk tijdig beleidsmatige keuzes te maken om de financiële continuïteit te kunnen borgen.

Woonmeij werkt met een zogenoemd dynamische begrotingscyclus. Bij majeure besluitvorming wordt de meest recent vastgestelde begroting en het daaruit gepresenteerde financiële meerjaren scenario gemuteerd met het voorgestelde besluit. Dit maakt dat bij majeure beleidswijzigingen of bij investeringen van substantiële omvang het voorgelegde besluit vergezeld wordt van een herzien financieel meerjaren perspectief. Ook worden standaard de vaste vier financiële ratio's opgenomen (zie paragraaf 2.4.2). Bij deze werkwijze behoudt de vastgestelde jaarbegroting haar status, maar wordt tevens het Bestuur en de Raad van Commissarissen voorzien van het meest recente financiële perspectief als gevolg van het voorgelegde besluit.

### 2.3.5 Informatisering en Automatisering

2018 was een jaar vol vernieuwing en keuzes maken voor Woonmeij en zeker ook voor informatisering en automatisering (I&A).

Onderstaand een opsomming van de grotere projecten waar Informatisering en automatisering (I&A) actief een rol in heeft gespeeld.

- In het eerste kwartaal 2018 heeft er een technische migratie plaatsgevonden waarbij de Wovesto werkomgeving naar de Huis & Erf omgeving is overgezet wat met name tot het tweede kwartaal in 2018 zijn doorloop heeft gehad;
- In het eerste kwartaal 2018 is heel Woonmeij gaan werken met een nieuw ERP systeem. Hierdoor ontstonden veel vragen qua mogelijkheden in de functionaliteit, autorisaties, sjablonen en rapportages. We hebben in 2018 dan ook direct deze vragen opgepakt en zorggedragen dat alle processen goede doorgang kregen;
- Vanaf het eerste kwartaal en gedurende het gehele jaar is Woonmeij druk geweest met Privacy & informatiebeveiliging. Zo heeft Woonmeij een privacy officer en een security officer benoemd. Deze twee rollen hebben structureel overleg (wekelijks) en bewaken de voortgang op de te nemen maatregelen / acties behorende tot privacy en security;
- In het tweede kwartaal is gestart met het uitwerken van een beheerplan, waarbij rollen als proceseigenaar en procesbeheerder een prominente taak hebben. In 2019 zal de uitrol van het beheerplan binnen de organisatie plaatsvinden;
- In het vierde kwartaal in 2018 zijn we live gegaan met een nieuw Klantportaal wat directe koppelingen heeft met ons ERP systeem;
- In het vierde kwartaal heeft er een selectietraject plaatsgevonden om te komen tot een nieuwe IT leverancier. Dit proces is door een externe partij begeleid. Om te komen tot een keuze is er een projectgroep (allen medewerkers Woonmeij) opgericht die daarna betrokken is geweest bij het opstellen van een programma van eisen en de beoordeling. Hieropvolgend hebben 5 partijen meegedaan in het selectietraject, waarna één partij is gekozen. De transitie naar deze nieuwe leverancier zal medio 2019 plaatsvinden.



## 2.4 Vermogenswaarde

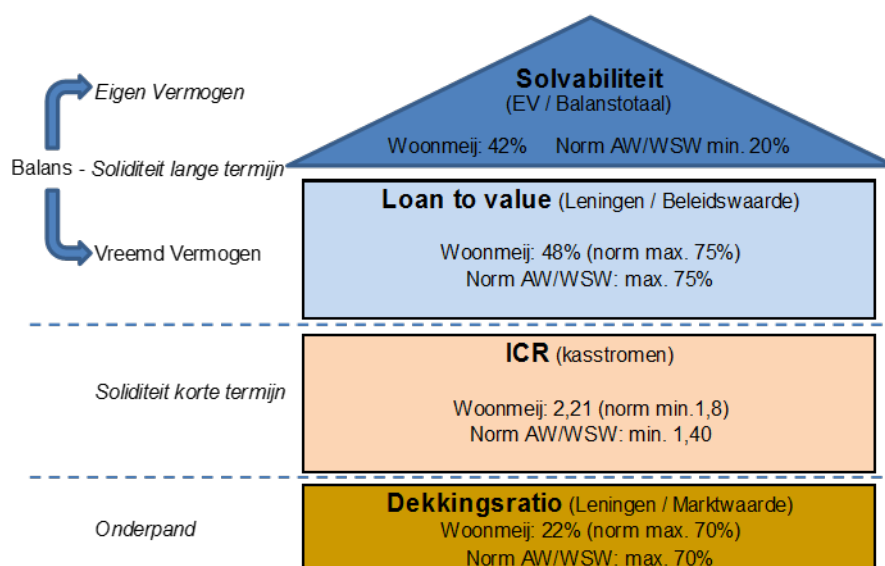
### 2.4.1 Continuïteit naar de toekomst als fusieorganisatie

De kerndoelstelling van de vermogenswaarde is het borgen van de bedrijfsmatige continuïteit op korte en lange termijn. Hiertoe heeft Woonmeij het Financieel Reglement opgesteld. Dit om randvoorwaarden te stellen bij bijvoorbeeld investeringsbesluiten, maar ook bij de financiële meerjarenprognose en scenario-inzichten op de prognose. De financiële kpi's van Woonmeij sluiten aan bij de gebruikelijke financiële ratio's in de sector. Dit met een extra risicobuffer op de minimale onder- of boven grenzen.

Doelstelling	Succesfactor	PI / Norm	2018	Toelichting
Financiële continuïteit geborgd	Gezonde financiële ratio's	Min. normen WSW, AW/ILT	Ruim voldoende	n.v.t.
Financieringsmogelijkheden geborgd	Voldoende borgingsruimte WSW	Financieringsbehoefte < borgingsplafond WSW	Voldoende ruimte voor financiering	Financieringsmogelijkheden volstaan t/m eind 2020

### 2.4.2 Financiële ratio's

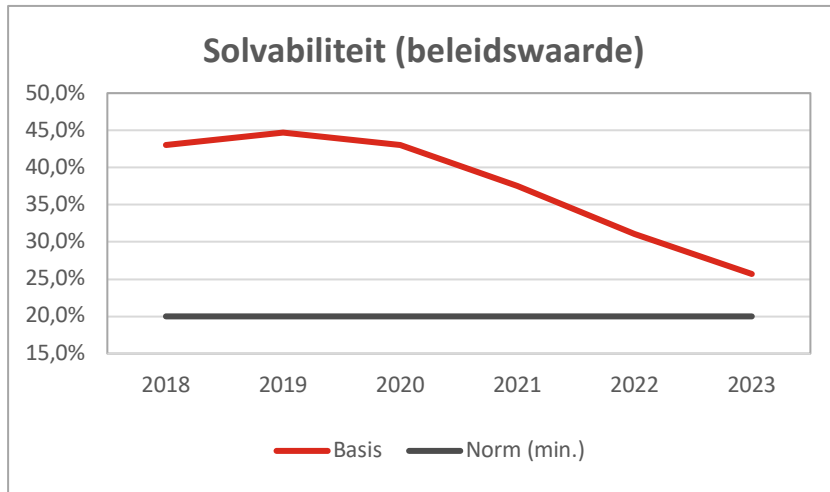
Woonmeij werkt met een zogenoemde dynamische begrotingscyclus. Dit wil zeggen dat de jaarlijks vast te stellen begroting inclusief meerjarenbegroting bij majeure besluiten voorzien wordt van een aanvullende versie waarop dit besluit is doorgerekend. Het meerjarenperspectief wat daaruit voortvloeit, wordt vervolgens concreet betrokken bij de besluitvorming. Deze werkwijze heeft tot gevolg dat te allen tijde bij majeure besluiten, ook de financiële impact op het meerjarenperspectief inzichtelijk is. Dit inclusief het inzicht in de impact van vijf vaste slechtwee scenariovarianten. Intern wordt op basis van "het WSW-huis" inzicht gegeven in de financiële ratio's ultimo boekjaar.



\*Solvabiliteit op basis van beleidswaarde

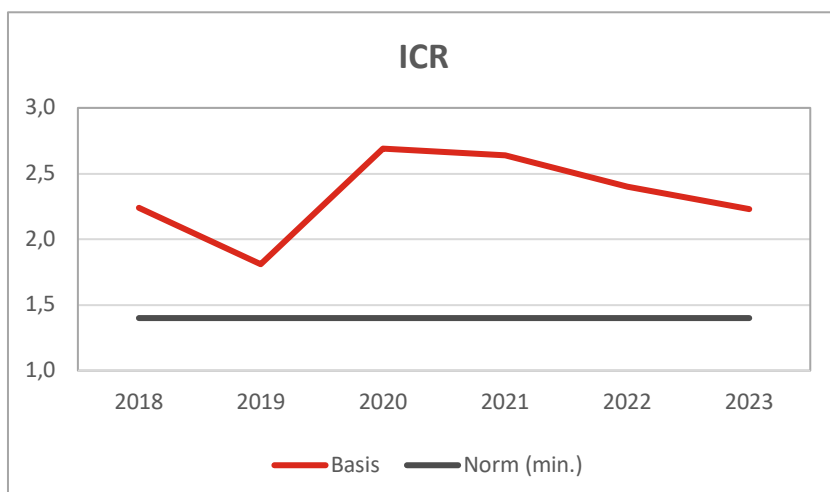
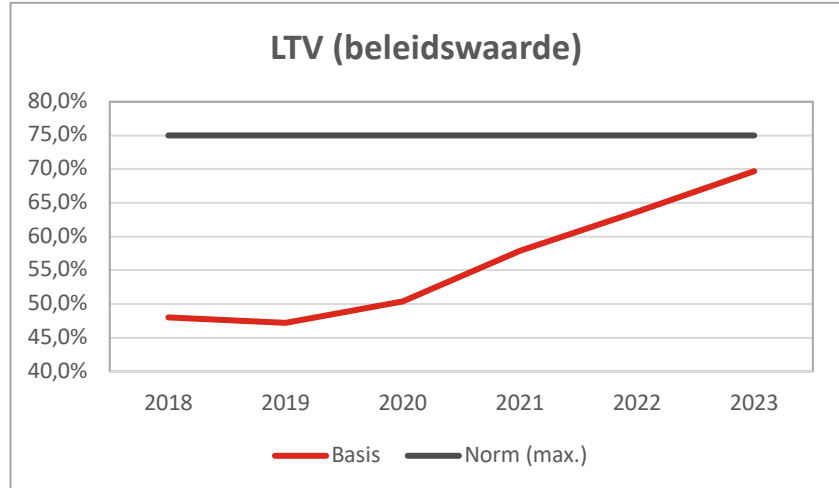


Ten behoeve van het borgen van de continuïteit is het vooral belangrijk hoe deze ratio's zich ontwikkelen naar de toekomst. In onderstaande grafieken volgt het beeld vanuit het meest recente meerjarenperspectief van Woonmeij dat dateert van december 2018.



Woonmeij voldoet aan de externe norm van het AW/WSW. De daling van 42% in 2018 naar 25% in 2023 wordt veroorzaakt door de nieuwbouw- en duurzaamheidsinvesteringen. Ook de sectorheffingen en VPB dragen bij aan de dalende tendens.

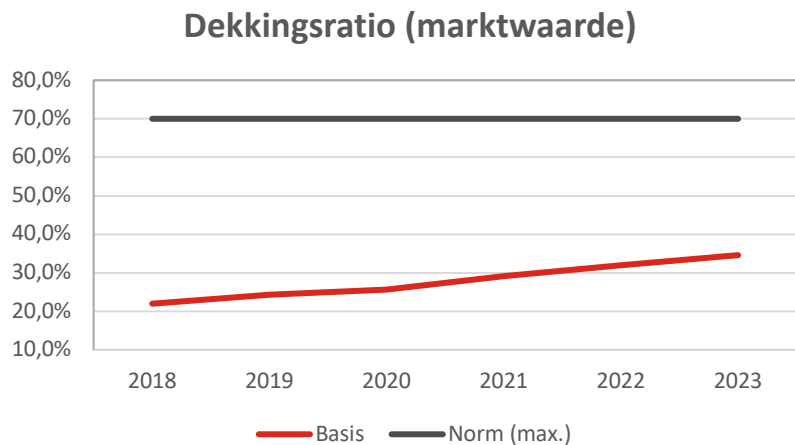
De LTV op beleidswaarde stijgt in het basisscenario van 48% in 2018 naar 70% in 2023. De investeringen, de sectorheffingen en de VPB leiden tot een negatieve kasstroom. Om dit te compenseren worden er nieuwe leningen aangetrokken. Hierdoor beweegt het percentage naar de maximale grens van 75%.



De ICR-ratio laat zien dat Woonmeij ruimschoots aan de renteverplichting kan voldoen. De dip in de grafiek is het gevolg van incidenteel extra uitgaven aan de VPB. De daling vanaf 2020 is het gevolg van toenemende rentelasten als gevolg van nieuwbouw- en duurzaamheidsuitgaven.



De dekkingsratio (LTV op marktwaarde) stijgt in het basisscenario van 22% in 2018 naar 33% in 2023. Deze ratio blijft binnen de norm van het AW/WSW van 70%. De dekkingsratio is gezond te noemen.



#### 2.4.3 Financiële risico's

Het Financiële perspectief wordt uiteraard omgeven door onzekerheden. Dit kan van binnenuit ontstaan, maar vooral ook veelal niet te beïnvloeden factoren van buitenaf (exogeen) bepalen in welke mate de financiële buffers van Woonmeij op orde zijn. De meest relevante factoren zijn:

- Relatieve onzekerheid over de toekomstige effectieve VPB-last. Woonmeij hanteert echter een conservatieve insteek in de fiscale planning;
- Als gevolg van de wijzigingen in de waardering van het vastgoed is de sector inclusief de toezichthoudende instanties nog enigszins in een fase waarin de normeringen het onderwerp van gesprek zijn. Woonmeij stelt haar normeringen behoudender op dan de toezichthoudende instanties;
- Terugkoop VoV; Woonmeij heeft een grote voorraad woningen verkocht onder voorwaarden (VoV) met een terugkoopverplichting. Eind 2018 bedraagt het aantal nog 333 woningen. Deze verplichting kan in extreme situaties tot een grote terugkoophausa leiden. Hiertoe wordt een extra liquiditeitsbuffer aangehouden in de vorm van een rekening-courantruimte die nergens anders voor wordt ingezet. Er is beleidsmatig voor gekozen om een deel van de voorraad VoV-woningen bij terugkoop terug in exploitatie te nemen ten behoeve van sociale DAEB verhuur. Er blijven slechts 12 woningen aangemerkt om bij terugkoop weer te verkopen met KoopGarant. De overige VoV-woningen worden marktconform verkocht (vrije verkoop). Hierdoor wordt de omvang van deze verplichting langzaam afgebouwd. In onze scenario-analyses is standaard opgenomen een scenario waarin Woonmeij in het begrotingsjaar 100 woningen acuut moet terugkopen. Financieel gezien kan Woonmeij een dergelijk scenario prima dragen.

#### 2.4.4 Toezichthouders en financiers

In april heeft het WSW een positieve borgbaarheidsverklaring en het borgingsplafond van 2018 tot en met 2020 afgegeven. Het borgingsplafond bedraagt respectievelijk € 148, € 158 en € 156 miljoen. Dit borgingsplafond geeft voldoende ruimte voor de plannen van Woonmeij tot en met 2020.





De Aw heeft een governance-inspectie uitgevoerd, met als resultaat een positieve governance brief aan het eind van het jaar.

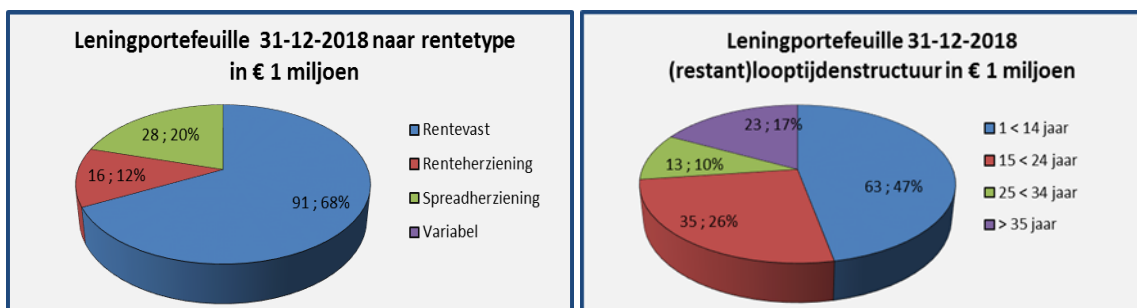
Begin juni stuurden Aw en WSW corporaties een bestuurlijke brief 'verticaal toezicht'. In deze brief wordt verwezen naar de beleidswaardeopvraag. Deze beleidswaarde wordt opgevraagd om een volledig beeld te krijgen van de beleidswaarde bij alle corporaties, de risicomodellen van WSW te ijken en een definitieve normstelling voor de vermogensratio's te bepalen. De beleidswaarde per peildatum 31 december 2017 is tijdig (vóór 1 oktober 2018) ingediend.

#### 2.4.5 Treasury

Woonmeij beschikt over een in het Financieel Reglement opgenomen treasurywet, waarin de financierings- en beleggingsregels en kaders zijn vastgelegd. Als gevolg van de ministeriële beleidsregels over beleggen en derivaten splitst Woonmeij het treasurywet uit in de drie separate onderdelen: treasurywet, derivatenbeleid en beleggingsbeleid. Woonmeij heeft een meerjaren treasury-visie, waarin de middellange termijn richting, doestellingen en afwegingen zijn opgenomen. Op basis van het treasurywet en de meerjaren visie is in 2018 het treasuryjaarplan uitgevoerd en ten behoeve van 2019 reeds opgesteld. In het treasuryjaarplan zijn de concrete treasuryactiviteiten en doestellingen opgenomen. Middels goedkeuring van de Raad van Commissarissen wordt jaarlijks vooraf het mandaat aan de directeur-bestuurder afgegeven om, gehoord hebbende de interne treasurycommissie, naar de in het jaarplan voorgestelde acties te handelen.

#### Portefeuillestructuur

Woonmeij had eind 2018 een leningenportefeuille met een omvang van € 134,0 miljoen. De leningenportefeuille is samengesteld uit aflossingstypes, rentetypes en een sterk gedifferentieerde looptijdenstructuur. In onderstaande grafieken wordt de rentestructuur en looptijdenstructuur weergegeven.



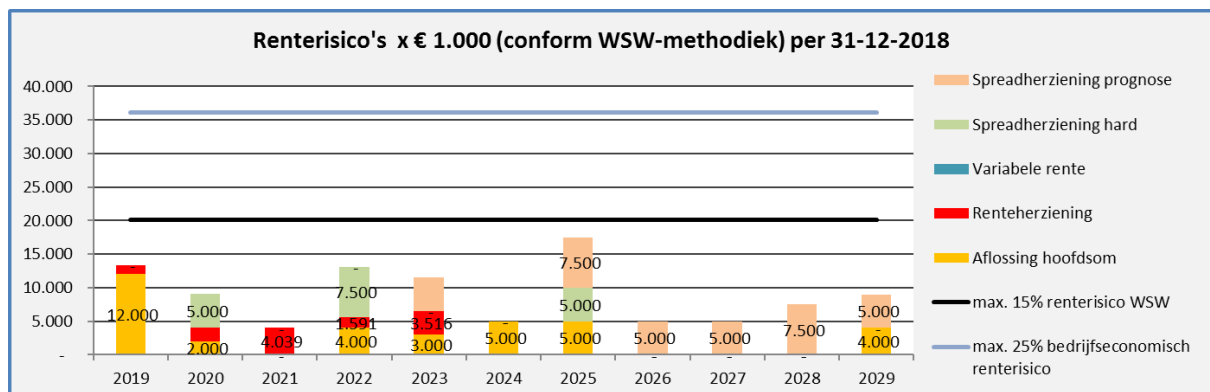
De gemiddelde gewogen rentevoet van de leningenportefeuille per 31 december 2018 bedraagt 3,15% (2017, 3,17%). De gemiddelde gewogen restant-looptijd van de leningenportefeuille is 19,4 jaar (2017; 20,6 jaar). De leningenportefeuille had in 2018 de onderstaande mutaties:



<b>Beginstand leningenportefeuille 1-1</b>	<b>€ 137.349.000</b>
Aflossing hoofdsom	€ 0
Aflossingstermijnen	€ - 3.311.000
Aangetrokken leningen	€ 0
<b>Eindstand leningenportefeuille 31-12</b>	<b>€ 134.038.000</b>

### Renterisico's

Renterisico's zijn bijna onlosmakelijk gekoppeld aan een leningenportefeuille. De portefeuille is samengesteld uit 53 leningen met een zeer diverse looptijd en een uiteenlopende rentestructuur. Een vijfde deel van de omvang van de portefeuille kent een gedeeltelijke renteherziening door spreadherzieningen. Het resterende deel heeft een vaste rentestructuur of een rente die om de tien jaar wordt herzien. De renterisico's per 31 december 2018 worden gepresenteerd in onderstaand overzicht.



### Rente-instrumenten

Woonmeij gebruikte in 2018 geen rente-instrumenten om haar renteposities af te dekken. Hierdoor heeft Woonmeij per 31 december 2018 geen derivatenposities. Woonmeij heeft in het treasurystatuut opgenomen geen derivaten te gebruiken.

#### 2.4.6 Netto bedrijfslasten

De doelstelling is om de netto-bedrijfslasten te verlagen conform de benchmarkopdracht. Voor 2018 is deze doelstelling berekend door de wijze van toerekening van de post salarissen 2017 toe te passen in de begroting 2018. De begrote netto-bedrijfslasten over 2018 bedragen € 882,= per gewogen vhe.

In werkelijkheid bedragen de netto-bedrijfslasten over 2018 € 912,= per gewogen vhe. Dit wordt enerzijds veroorzaakt doordat de toerekening van de post salarissen heeft plaatsgevonden op basis van het werkelijke aantal medewerkers bij Woonmeij, anderzijds door een verschil in aantal vhe's per eind 2018. In de begroting zijn een aantal nieuwbouwprojecten ingerekend waarvan de oplevering nog niet in 2018 heeft plaatsgevonden.



#### 2.4.7 *Splitsing van activiteiten naar DAEB en niet-DAEB*

Als gevolg van de invoering van de Woningwet is nadrukkelijk het onderscheid aangebracht tussen DAEB en niet-DAEB vastgoed en activiteiten. Conform het scheidingsvoorstel is het bezit en de administratieve inrichting gesplitst naar een DAEB-tak en niet DAEB-tak.

Woonmeij heeft de gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB opgenomen als apart hoofdstuk op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Woonmeij zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de middeninkomens te voorzien in hun woonbehoefte;
- Het verhuren van losse parkeergelegenheden;
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden;
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Woonmeij een exit strategie heeft geformuleerd. Dit betreft de 2 mortuaria in Schijndel en Sint-Michielsgestel.



### 3. Governance-verslag

---



## 3 Governance-verslag

### 3.1 Bericht van de voorzitter van de Raad van Commissarissen

Vanuit het perspectief van toezichthouders, kent iedere verslagperiode, naast de gebruikelijke thema's en werkzaamheden, ook altijd weer onderwerpen die speciaal of kenmerkend zijn.

#### 3.1.1 Fusie

2018 was het eerste jaar van Woonmeij. Een jaar waarin de samengestelde Raad van Commissarissen zijn toezichthoudende taken moest vervullen op het samengestelde bestuur. In de voorbereiding op de fusie vond er al intensief overleg plaats tussen de beide RvC's. De feitelijke afstemming tussen hen had dan ook al vóór de fusie plaatsgevonden. Op dat moment was er ook al overeenstemming bereikt over het Reglement RvC en over de Visie op Toezicht. Voor de RvC was 2018 het jaar, waarin met name een vinger aan de pols werd gehouden om te zien of de integratie tussen de beide organisaties goed verliep en of de fusiedoelstellingen gerealiseerd werden. Op beide kunnen we tevreden terugkijken.

#### 3.1.2 Bestuurlijke wisseling

Met de fusie kwam er een tweehoofdig bestuur. De directeurs van de rechtsvoorgangers van Woonmeij werden beide aangesteld als directeur bestuurder. Na een succesvolle start van de nieuwe organisatie en met een nieuwe koers (/nieuw Koersplan) in het voortzicht besloot de heer Overmars om zich terug te trekken uit het bestuur en de organisatie. Hij had de fusie succesvol tot stand gebracht en vond het daarmee een geschikt moment om afscheid te nemen. Vervolgens heeft de RvC het besluit genomen verder te gaan met een éénhoofdig bestuur.

### 3.2 Toezicht in 2018

#### 3.2.1 Verslag toezichttaken Raad van Commissarissen

De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Woonmeij. Daarnaast staat hij het bestuur met raad terzijde. De RvC houdt onder meer toezicht op:

- realisatie van doelstellingen;
- realisatie van volkshuisvestelijke opgaven;
- opzet en werking van de interne beheersing;
- naleving van wet- en regelgeving;
- kwaliteit van maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggevingsproces.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn in de statuten van Woonmeij omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement Raad van Commissarissen wat op de



website van de corporatie te vinden is (<https://woonmeij.nl/over-woonmeij/vereniging>). In dit jaarverslag legt de RvC, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop invulling is gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. Als toezichtkader hanteert de RvC daarbij:

- de Woningwet;
- het BTIV;
- de Governancecode Woningcorporaties;
- de statuten en reglementen;
- het fusiedocument "Samen" als voorloper op het ondernemingsplan;
- het jaarplan en de begroting;
- het financieel reglement Woonmeij;
- de afspraken met extern belanghebbenden.

### 3.2.2 Vergadering Raad van Commissarissen

De RvC heeft in het afgelopen jaar negen keer regulier vergaderd. Om zijn toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, heeft de RvC zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren over de resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

Naast de reguliere taken hadden de volgende onderwerpen de bijzondere aandacht van de RvC:

- Voortgang van het fusieproces;
- Functioneren tweehoofdig bestuur;
- Benoeming kandidaat RvC lidmaatschap;
- Opstellen Koersplan;
- Project Hoevenbraak.

Naast de reguliere RvC overleggen heeft de RvC in 2018 tweemaal een specifiek overleg gehad. Eenmaal betrof dit het functioneren van het tweehoofdig bestuur en eenmaal de zelfevaluatie. Eind 2018 is de procedure opgestart voor het werven van twee nieuwe leden voor de RvC. Begin oktober is daarvoor een selectie gemaakt uit een aantal werving bureaus, om de functieprofielen voor de kandidaten vast te stellen. Er werd zowel een kandidaat met het profiel "Vastgoed", als een kandidaat met het profiel "Volkshuisvesting" gezocht. Alle RvC-leden zijn betrokken geweest bij de werving van kandidaten.

De RvC heeft in 2018 onder andere de volgende besluiten genomen:

- Vaststelling Financieel reglement Woonmeij;
- Vaststelling Visie op Toezicht en Besturen Woonmeij;
- Goedkeuringsbesluit Adviesrecht ALV;
- Goedkeuringsbesluit Aanpassing Statuten;
- Goedkeuringsbesluit Huishoudelijk Reglement Woonmeij;
- Goedkeuringsbesluit Jaarverslagen Wovesto en Huis & Erf;
- Besluit Accountantskeuze;
- Goedkeuring uitbrengen gezamenlijk bod aan gemeenten;
- Goedkeuring begroting Woonmeij 2019;





- Goedkeuring Koersplan Woonmeij.

Ten aanzien van de accountantskeuze is in juni het besluit genomen om in het najaar een offertetraject te starten voor de controle van de jaarrekening 2019 en verder. Benoeming zou daarbij in principe voor vier jaar plaatsvinden. In 2018 is daarom bewust gekozen voor een jaarovereenkomst, als tijdelijke invulling na de totstandkoming van de fusie. In het offertetraject zijn drie partijen benaderd met de vraag zichzelf te presenteren en een offerte uit te brengen. Op basis hiervan heeft de selectiecommissie een voorstel uitgebracht aan de RvC. Deze heeft in december besloten de voordracht van de selectiecommissie goed te keuren.

### 3.2.3 Vergaderingen Commissies

De RvC heeft twee commissies ingesteld: de Selectie- en Remuneratiecommissie en de Auditcommissie. Voor de commissies zijn reglementen opgesteld, waarin de taken en bevoegdheden zijn beschreven. Alle overige zaken worden integraal behandeld door de voltallige RvC. Hierna volgt een overzicht van de belangrijkste taken en onderwerpen waar de remuneratiecommissie op toeziet:

- de beloning en beoordeling van de directeur-bestuurder en leden van de Raad van Commissarissen. De vergoeding en bezoldiging zijn conform wet- en regelgeving;
- de rol van werkgever naar de directeur-bestuurder(s);
- de benoemingsprocedure voor nieuwe leden van de Raad van Commissarissen;
- de zelfevaluatie van het functioneren van de Raad van Commissarissen.

In oktober 2018 heeft de beoordeling van de directeur-bestuurder plaatsgevonden. Er zijn in dat gesprek gezamenlijk afspraken gemaakt over de persoonlijke ontwikkeling van de directeur-bestuurder. Deze heeft de ontwikkelpunten vervolgens nader uitgewerkt in doelstellingen, aanpak en resultaat. Terugkoppeling hiervan heeft plaatsgevonden aan de remuneratiecommissie en vervolgens de RvC.

De Auditcommissie is vier keer bij elkaar gekomen. Hierna volgt een overzicht van de belangrijkste taken en onderwerpen waar de commissie op toeziet:

- de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- de financiële informatieverschaffing inclusief treasuryactiviteiten;
- de naleving en opvolging van aanbevelingen en opmerkingen van de onafhankelijke externe accountant;
- de relatie met de onafhankelijke externe accountant;
- het jaarverslag inclusief de jaarrekening;
- het voorkomen van frauderisico's, het privacybeleid en informatiebeveiliging;
- het selectietraject voor de accountantskeuze;

Ook het interne auditjaarplan is met de commissie besproken.

De auditcommissie heeft in 2018 geen reden gehad om overleg te voeren met de accountant zonder de aanwezigheid van directeur-bestuurder.



### 3.2.4 Algemene ledenvergadering

De Algemene Ledenvergadering (ALV) is het hoogste orgaan binnen Woonmeij.

In 2018 vonden er in totaal twee Algemene Ledenvergaderingen plaats; op 27 juni en op 13 december.

In het kort volgen hieronder de belangrijkste zaken die tijdens de vergaderingen van 2018 besproken en besloten zijn:

- Het gevoerde beleid van 2017 is toegelicht aan de hand van de jaarverslagen en jaarrekeningen van Wovesto en Huis & Erf over 2017;
- De ALV verleende het Bestuur en de Raad van Commissarissen, conform art. 41, lid 8 van de statuten, decharge over het gevoerde beleid in 2017;
- De ALV nam het besluit tot statutenwijziging als gevolg van de Veegwet en het beoordelingskader van de Autoriteit wonen;
- De ALV stelde het Huishoudelijk Reglement vast conform voorstel;
- De begroting 2019-2023 is toegelicht evenals het Koersplan 2019-2030;
- Er is bovendien stil gestaan bij het terugtreden van een van de directeur-bestuurders en het besluit verder te gaan met een éénhoofdig bestuur.

## 3.3 Interne organisatie bestuurlijk

### 3.3.1 Samenstelling bestuur

Met het ontstaan van Woonmeij, zijn de beide directeur-bestuurders van de rechtsvoorgangers (Huis & Erf en Wovesto) aangesteld als tweehoofdig bestuur. Zij hebben een rolverdeling gehanteerd, waarbij de heer Overmars de teams aanstuurde waarbinnen de klantcontacten plaatsvonden en de heer Wonders vooral verantwoordelijkheid droeg voor de bedrijfsprocessen.

Medio 2018 heeft de heer Overmars te kennen gegeven zijn functie te beëindigen. De nieuwe organisatie was inmiddels voldoende gevormd en met het opstellen van het Koersplan zou een nieuwe weg worden ingeslagen. Voor hem was dit een goed moment om afscheid te nemen. Voor de Raad van Commissarissen was dit moment aanleiding om het bestaan van een tweehoofdig bestuur te heroverwegen. Aangezien hij veel vertrouwen in de heer Wonders had, heeft hij besloten verder te gaan met een éénhoofdig bestuur. De heer Wonders is per 1 september 2018 alléén directeur-bestuurder.

### 3.3.2 Nevenactiviteiten bestuur

De heer Wonders had gedurende de bestuurlijke termijn in 2018, in het kader van statutaire en governance bepalingen, geen relevante te vermelden nevenfuncties.

### 3.3.3 Tegenstrijdige belangen bestuur

Het bestuur tracht, indachtig de Governancecode, te voorkomen en te vermijden dat tegenstrijdige belangen en onterechte gehechtheid ten grondslag ligt aan besluitvorming. In dat kader zijn er geen tegenstrijdige belangen bekend.



### 3.3.4 Permanente educatie bestuur

De bestuurder dient zich blijvend te voorzien van de benodigde kennis en vaardigheden voor uitoefening van het bestuur. Hiervoor volgt de bestuurder actief diverse PE-activiteiten. Bestuurders zijn verplicht binnen 3 jaar, totaal 108 PE-punten te behalen. In dit kader rust de verplichting bij de heer Wonders op de periode vanaf mei 2017 tot en met 2019.

Naam	Opleiding	PE-punten
Dhr. Wonders	Punten behaald in 2017	16
	Punten behaald in 2018	29
	<b>Totaal</b>	<b>45</b>

### 3.3.5 Bezoldiging bestuur

De bestuurder en de leden van de RvC ontvangen voor het functioneren een vergoeding die in overeenstemming is met de zwaarte van hun taak. Deze vergoeding is conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). In 2018 was de WNT-2 van kracht. In 2018 ontving de heer Wonders conform de WNT een bezoldiging van € 128.786 en de heer Overmars een bezoldiging van € 142.636. De verplichte en uitgebreide volledige verantwoording conform de WNT en conform de Raad voor de Jaarverslaggeving (inclusief de vergelijkende cijfers) is opgenomen in paragraaf 4.9.12.

## 3.4 Interne organisatie van het toezicht

### 3.4.1 Samenstelling Raad van Commissarissen

De RvC bestond aan het einde van het verslagjaar uit zes personen. Bij de samenstelling van de RvC van Woonmeij wordt gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling en een afspiegeling van de maatschappelijke context van de organisatie. De zittingsduur van raadsleden is vier jaar, waarna maximaal eenmaal herbenoeming voor nog eens vier jaar kan plaatsvinden.

Het rooster van aftreden, een overzicht van nevenactiviteiten alsmede de profielschets treft u aan op de website van de corporatie (<https://woonmeij.nl/over-woonmeij/vereniging>). In onderstaande tabellen en in paragraaf 3.5 is eveneens informatie opgenomen over de samenstelling van de RvC waaronder de nevenfuncties, het rooster van aftreden en permanente educatie.

Naam	Geb. jaar	Functie RvC	Lid RvC commissie	Hoofdfunctie	Nevenfunctie / commissariaten
Drs. D.J.A.M. Hermes (m)	1959	Voorzitter	Selectie-/remuneratie-Commissie	Lid senior management Achmea Directeur Iselect	<ul style="list-style-type: none"><li>Lid Raad van Toezicht van het CFK, het uitvoeringsorgaan voor de overbruggingsregeling van de beroepsvoetballers</li></ul>



					<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorzitter Proprof, vakbond voor contractspelers betaald voetbal</li> </ul>
M.J.H.M. Braat (m)	1952	Vice-voorzitter	Selectie-/remuneratie-Commissie	Gepensioneerd	Vrijwilliger Hospice Dommelrode Sint-Oedenrode
W.A.C.M. Kelders (m)	1948	Lid	Selectie-/remuneratie-Commissie	Gepensioneerd Zelfstandig Adviseur	n.v.t.
Drs. D. Lauwen MiF MBV MRICS (m)	1975	Lid	Audit-commissie		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lid Raad van Toezicht BNN-VARA (voorzitter auditcommissie)</li> <li>• Lid Raad van Toezicht Brabants Kenniscentrum voor Kunst en Cultuur</li> <li>• Lid Raad van Toezicht Stichting Social Label</li> </ul>
Drs. J.M.P. Moons (v)	1965	Lid		Voorzitter college van bestuur Wellantcollege, onderwijsinstelling voor VMBO en MBO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorzitter kennisplatform veehouderij en humane gezondheid</li> <li>• Lid raad van commissarissen Logistieke hotspot Rivierenland</li> <li>• Lid raad van commissarissen Leisurelands</li> <li>• Lid Raad van Commissarissen Trudo</li> </ul>
Drs. H.J.G.M. Schellekens (m)	1958	Lid	Audit-commissie	Zelfstandig adviseur	Lid Raad van Commissarissen Compaen

### 3.4.2 Rooster van aftreden Raad van Commissarissen

De RvC heeft het rooster van aftreden in 2018 opgesteld na samenvoeging van beide RvC's van de rechtsvoorgangers van Woonmeij. Hierbij is rekening gehouden met de bepalingen uit de Governance Code en met de continuïteit van de Raad. Werving en selectie vinden plaats aan de hand van RvC-profielchetsen. Eind 2018 is de vervangingsprocedure opgestart voor twee RvC leden.

Functie in 2018	Voorletters	Naam	M/V	Eerste benoeming	Aftredend	Herbenoembaar
<b>Voorzitter</b>	D.J.A.M.	Hermes	M	April 2011	Sept 2019	Nee
<b>Vice-voorzitter</b>	M.J.H.M.	Braat	M	Juni 2010	Juni 2019	Nee
<b>Lid</b>	W.A.C.M.	Kelders	M	Jan 2011	Dec 2018	Nee



Lid	J.M.P	Moons	V	Maart 2012	Juni 2020	Nee
Lid	H.J.G.M.	Schellekens	M	Maart 2012	Juni 2020	Nee
Lid	D.	Lauwen	M	Dec-2013	Dec-2021	Nee

### 3.4.3 Bezoldiging leden van de Raad van Commissarissen

De leden van de RvC ontvangen voor het functioneren een vergoeding die in overeenstemming is met de zwaarte van hun taak. Deze vergoeding is conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). In 2018 was de WNT-2 van kracht. Voor een lid van een RvC is daarin de bezoldiging gemaximeerd op 10 procent van het maximum dat geldt voor de bestuurder van de corporatie. Voor een voorzitter van een RvC is dat 15 procent. De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) hanteert in de *Beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2018* een lager maximum. Aangezien de commissarissen van Woonmeij lid zijn van het VTW worden deze maxima gehanteerd, waarmee de bezoldiging uitkomt op 7,7 respectievelijk 11,5%.

De verplichte verantwoording conform de WNT en conform de Raad voor de Jaarverslaggeving, inclusief de vergelijkende cijfers is opgenomen in paragraaf 4.9.12 .

## 3.5 Kwaliteitsborging intern toezicht

### 3.5.1 Tegenstrijdige belangen

De RvC tracht, indachtig de Governancecode, te voorkomen en te vermijden dat tegenstrijdige belangen en onterechte gehechtheid ten grondslag ligt aan besluitvorming. Leden van de RvC dragen zorg voor voldoende ruimte en vrijheid om (in het verleden -in de context van toen genomen-) beslissingen ter discussie te stellen. In dat kader zijn er geen tegenstrijdige belangen bekend.

### 3.5.2 Onafhankelijkheid en nevenactiviteiten

Vanuit Governance wordt iedere commissaris geacht onafhankelijk en kritisch bij te dragen aan het toezicht vanuit de RvC. De RvC stelt jaarlijks van iedere commissaris vast of hij/zij onafhankelijk toezicht kan houden. Een overzicht van nevenactiviteiten is daarbij relevant. Daarbij neemt de raad de bepalingen als genoemd in de Woningwet in acht. Uit de bespreking van de onafhankelijkheid is geconcludeerd dat de onafhankelijkheid van de leden van de raad in overeenstemming is met de bepalingen van de Governancecode.

In haar zoektocht naar opvolging voor één van de RvC leden heeft de RvC in januari 2019 de kandidatuur voor een reeds voorgedragen kandidaat alsnog ingetrokken toen bleek dat er sprake zou kunnen zijn van belangenverstrengeling c.q. onverenigbaarheden.



### 3.5.3 Permanente educatie Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen wenst zich blijvend te voorzien van de benodigde kennis en vaardigheden voor uitoefening van het toezicht. Hiervoor volgt de Raad van Commissarissen diverse PE-activiteiten. In de jaren 2017 en 2018 tezamen moeten de leden van de Raad ieder minimaal 10 PE-punten behalen. In onderstaande tabel is deze informatie opgenomen. De behaalde punten in 2017 en 2018 zijn:

Naam	Opleiding	PE-punten
<b>Dhr. Hermes</b>	Punten 2017	7
	Behaalde punten in 2018	11
	<b>Totaal</b>	<b>18</b>
<b>Dhr. Kelders</b>	Punten 2017	7,5
	Behaalde punten in 2018	6
	<b>Totaal</b>	<b>13,5</b>
<b>Mevr. Moons</b>	Punten 2017	7
	Behaalde punten in 2018	6
	<b>Totaal</b>	<b>13</b>
<b>Dhr. Lauwen</b>	Punten 2017	10
	Behaalde punten in 2018	6
	<b>Totaal</b>	<b>16</b>
<b>Dhr. Schellekens</b>	Punten 2017	11
	Behaalde punten in 2018	34
	<b>Totaal</b>	<b>45</b>
<b>Dhr. Braat</b>	Punten 2017	15
	Behaalde punten in 2018	6
	<b>Totaal</b>	<b>21</b>

### 3.5.4 Evaluatie

Jaarlijks voert de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie uit. Deze heeft in december plaatsgevonden.

### 3.5.5 Informatie inwinnen extern, intern en in overleg met belanghouders

De RvC heeft in het afgelopen jaar acties ondernomen om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen in het speelveld van Woonmeij. Daartoe heeft hij overleg gevoerd met het bestuur, de Ondernemingsraad, de ZHV en de externe accountant. Ook spreekt de RvC met de gemeenten waar Woonmeij actief is.



### 3.5.6 *Naleving corporate governance principes*

Woonmeij hecht belang aan goed bestuur, waaronder wordt verstaan: het integer en transparant handelen van het bestuur, een goed toezicht op het bestuur en het afleggen van verantwoording over het uitgevoerde toezicht.

Om het vertrouwen in corporaties te bevorderen, zijn de regels over goed bestuur ondergebracht in de Governancecode Woningcorporaties. Deze code bevat normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing bij woningcorporaties.

Op 1 juli 2017 is de Governancecode nog aangepast. Nog steeds geldt het pas-toe-of-leg-uit beginsel voor de bepalingen uit de code. Woonmeij onderschrijft alle principes van de Governancecode en heeft bij het opstellen van de statuten en reglementen voor de fusiecorporatie rekening gehouden met de modellen van Aedes (waarin de Governancecode is geïncorporeerd).

### 3.5.7 *Verklaring*

De RvC verklaart naar aanleiding van artikel 41 van de statuten, dat hij een onderzoek heeft ingesteld naar de jaarrekening 2018. De raad heeft met de accountant van gedachten gewisseld over de jaarrekening, de interne berichtgeving, het interne beheersingssysteem en het accountantsverslag. Dit omvat de winst- en verliesrekening, de balans, de daarbij behorende toelichting, inclusief de jaarrekening 2018 en het volkshuisvestingsverslag over het afgelopen boekjaar. De externe accountant heeft de opdracht gehad om de jaarstukken te beoordelen. De accountantsverklaring is in de jaarrekening opgenomen.

De RvC stemt in met het geschetste beeld van het beleid en de uitkomsten daarvan. De raad spreekt zijn vertrouwen uit in de continuïteit van de bedrijfsvoering. De raad is van mening dat met de prestaties van het afgelopen jaar een goede invulling is gegeven aan de beleids- en ondernemingsplannen en de daarin gestelde doelen.





## 4. Jaarrekening

---



## 4 Jaarrekening

### 4.1. Balans na resultaatbestemming

ACTIVA	ref.	31 december 2018		31 december 2017	
		€	€	€	€
<b>Vaste activa</b>					
<u>Materiële vaste activa</u>	4.8.1				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie		2.238.909		2.564.354	
			2.238.909		2.564.354
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	4.8.2				
DAEB vastgoed in exploitatie		578.529.471		541.592.552	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		35.328.648		33.045.413	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		56.176.820		54.573.900	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		255.904		5.967.214	
			670.290.843		635.179.079
<u>Financiële vaste activa</u>	4.8.3				
Latente belastingvorderingen		523.247		3.387.177	
			523.247		3.387.177
<i>Som der vaste activa</i>			<i>673.052.999</i>		<i>641.130.610</i>
<b>Vlottende activa</b>					
<u>Voorraden</u>	4.8.4				
Vastgoed bestemd voor verkoop		2.264.919		1.992.345	
Overige voorraden		157.919		168.301	
			2.422.838		2.160.646
<u>Vorderingen</u>	4.8.5				
Huurdebiteuren		239.327		241.621	
Overheid (gemeenten)		1.652		1.927	
Overige vorderingen		-		12.960	
Overlopende activa		88.033		323.480	
			329.012		579.988
<u>Liquide middelen</u>	4.8.6				
			895		1.932.348
<i>Som der vlottende activa</i>			<i>2.752.745</i>		<i>4.672.982</i>
<b>Totaal</b>			<b>675.805.744</b>		<b>645.803.592</b>



PASSIVA	ref.	31 december 2018		31 december 2017	
		€	€	€	€
<b>Eigen vermogen</b>					
<u>Vermogen</u>	4.8.7				
Herwaarderingsreserve		311.099.818		289.954.577	
Overige reserve		166.830.993		155.017.766	
			477.930.811		444.972.343
<u>Voorzieningen</u>	4.8.8				
Voorziening onrendabele investeringen		3.034.688		1.404.727	
Voorziening latente belastingverplichtingen		-		122.863	
Voorziening reorganisatiekosten		75.000		75.000	
			3.109.688		1.602.590
<b>Vreemd vermogen</b>					
<u>Langlopende schulden</u>	4.8.9				
Leningen kredietinstellingen		118.683.282		134.038.439	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		55.829.485		54.366.614	
Latente belastingschulden					
Waarborgsommen		37.587		25.450	
			174.550.354		188.430.503
<u>Kortlopende schulden</u>	4.8.10				
Schulden aan kredietinstellingen		15.372.735		3.310.431	
Schulden aan leveranciers		1.407.663		1.934.716	
Belastingen en premies sociale verzekering		966.630		2.976.589	
Overlopende passiva		2.467.863		2.576.420	
			20.214.891		10.798.156
<b>Totaal</b>			<b>675.805.744</b>		<b>645.803.592</b>



## 4.2. Winst- en verliesrekening (functioneel)

OMSCHRIJVING		2018	2017
		€	€
Huuropbrengsten		32.781.052	32.071.317
Opbrengsten servicecontracten		877.628	888.212
Lasten servicecontracten		-876.763	-882.583
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-3.752.301	-3.863.772
Lasten onderhoudsactiviteiten		-7.491.948	-7.194.299
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-7.080.310	-5.876.136
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>4.9.1</b>	<b>14.457.358</b>	<b>15.142.739</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	162.000
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-113.000
Toegerekende organisatiekosten		-	-2.000
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>4.9.2</b>	<b>-</b>	<b>47.000</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		6.143.340	3.239.114
Toegerekende organisatiekosten		-273.597	-196.371
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-4.968.850	-2.457.944
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>4.9.3</b>	<b>900.893</b>	<b>584.799</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		818.936	-1.954.370
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		27.303.452	19.210.651
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV		140.050	130.445
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>4.9.4</b>	<b>28.262.438</b>	<b>17.386.726</b>
Opbrengst overige activiteiten		1.688.025	2.183.214
Kosten overige activiteiten		-1.598.565	-1.949.146
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>4.9.5</b>	<b>89.460</b>	<b>234.068</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>4.9.6</b>	<b>-453.538</b>	<b>-558.433</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		2.549	5.035
Rentelasten en soortgelijke kosten		-4.317.734	-4.679.342
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>4.9.7</b>	<b>-4.315.185</b>	<b>-4.674.307</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>38.941.426</b>	<b>28.162.592</b>
Belastingen	<b>4.9.8</b>	-5.982.958	-3.930.115
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>		<b>32.958.468</b>	<b>24.232.477</b>





### 4.3. Kasstroomoverzicht

Omschrijving	Kasstroom 2018	Kasstroom 2017
<b>Operationele activiteiten</b>	€	€
Huren	32.828.970	32.113.348
Vergoedingen	1.039.000	881.000
Overige bedrijfsontvangsten	162.000	397.000
Renteontvangsten	4.000	22.000
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	34.033.970	33.413.348
Personeelsuitgaven	3.688.000	3.713.000
Onderhoudsuitgaven	5.122.000	6.040.000
Overige bedrijfsuitgaven	5.433.000	4.839.000
Rente uitgaven	4.358.000	4.759.000
Sector specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	406.000	20.000
Verhuurdersheffing	4.580.000	4.021.000
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	99.000	514.000
Vennootschapsbelasting	5.056.000	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	28.742.000	23.906.000
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>5.291.970</b>	<b>9.507.348</b>
<b>(Des)Investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	5.728.000	1.328.000
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	1.467.000	3.930.000
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	330.000	162.000
Verkoopontvangsten grond	86.000	-
(Des)Investeringsontvangsten overige / grond	-	246.000
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	7.611.000	5.666.000
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	3.896.000	13.234.000
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	2.994.000	2.407.000
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	53.000	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	3.790.000	545.000
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	124.000
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	192.000	3.864.000
Investerings overig	491.000	153.000
Externe kosten bij verkoop	136.000	166.000
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	11.552.000	20.493.000
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	-3.941.000	-14.827.000
Ontvangsten verbindingen	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	-	-
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-3.941.000</b>	<b>-14.827.000</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	-	11.000.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	-3.310.000	-9.229.000
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-	-496.000
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-3.310.000</b>	<b>1.275.000</b>
<i>Aanvangssaldo 1 januari</i>	1.932.348	6.272.000
Mutatie liquide middelen	-1.959.030	-4.044.652
Wijziging kortgeldmutaties	10.000	-295.000
<b>Eindsaldo 31 december</b>	<b>-16.682</b>	<b>1.932.348</b>



## 4.4. Algemene toelichting

### 4.4.1. Algemeen

Woonmeij is een woningcorporatie in de gemeenten Sint-Michielsgestel en Meierijstad, die actief betrokken is bij haar huurders en woningzoekenden. We zijn lokaal verbonden en open en transparant naar onze leden en belanghouders. Voor onze huurders en woningzoekenden, maar ook voor andere partijen waarmee we samenwerken, zijn we laagdrempelig en toegankelijk. We werken vanuit een gezamenlijke opgave en zijn daarbij verbindend en innovatief. We laten ons gezicht zien in de opgave tot verduurzaming, maar we verliezen de realiteit niet uit het oog. Onze medewerkers zijn kostbaar en zijn het gezicht van Woonmeij, waardoor Woonmeij een aantrekkelijke werkgever is om voor te werken.

Woonmeij is een vereniging met de status van ‘toegelaten instelling volkshuisvesting’ en is werkzaam volgens de wetgeving vanuit de Woningwet.

### 4.4.2. Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire vestigingsplaats is Schijndel, de feitelijke vestigingsplaats is Kerkendijk 55 te Schijndel en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer KVK 16024073.

### 4.4.3. Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2018 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

In het kader van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken die nader uiteen zijn gezet in paragraaf 4.6.5 (vastgoedbeleggingen).

De impact van deze schattingswijzigingen op het boekjaar 2018 hebben geen materiële impact op het vermogen en resultaat. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

### 4.4.4. Presentatiewijzigingen

In 2018 zijn geen presentatiewijziging doorgevoerd.

### 4.4.5. Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonmeij 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 BW2:362 lid 1 vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

### 4.4.6. Fusiegrondslagen

Woonmeij is op 1 januari 2018 ontstaan door een fusie van Bouwvereniging Huis & Erf en Wovesto. Bij deze fusie was Huis & Erf de verkrijgende instelling en was Wovesto de verdwijnende instelling. Ten gevolge van de fusie heeft Woonmeij/Huis & Erf onder algemene titel het gehele vermogen van de verdwijnende instelling verkregen. De financiële gegevens van de gefuseerde instellingen zijn



verwerkt als een samensmelting van belangen. De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten zijn per 1 januari samengevoegd.

De waarderingsgrondslagen en winstbepalingsgrondslagen van de nieuwe organisatie zijn gebaseerd op de door beide instellingen toegepaste grondslagen. Waar voor posten een geharmoniseerde grondslag is gekozen, wordt dit verwerkt als een stelselwijziging en rechtstreeks in het beginvermogen van 1 januari 2017 gemuteerd. Dit is voor Woonmeij niet van toepassing. De vergelijkende cijfers over 2017 zijn derhalve niet aangepast.

De volgende bedragen aan activa en passiva zijn door elk van de fusiepartners ingebracht per 1 januari 2018 (gebaseerd op de geharmoniseerde grondslagen):

	<b>Huis &amp; Erf</b>	<b>Wovesto</b>
	x € 1.000	x € 1.000
Materiële vaste activa	€ 1.976	€ 588
Vastgoedbeleggingen	€ 433.719	€ 201.460
Financiële vaste activa	€ 795	€ 2.592
Vlottende activa	€ 2.917	€ 1.756
<b>Totaal activa</b>	<b>€ 439.407</b>	<b>€ 206.396</b>
Eigen vermogen	€ 316.981	€ 127.992
Voorzieningen	€ 75	€ 1.528
Langlopende schulden	€ 116.225	€ 72.205
Vlottende passiva	€ 6.183	€ 4.615
<b>Totaal passiva</b>	<b>€ 439.464</b>	<b>€ 206.340</b>

#### 4.4.7. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Woonmeij heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Woonmeij zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Het verhuren van losse parkeergelegenheden.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Woonmeij een exit strategie heeft geformuleerd zoals verwoord in het volkshuisvestingsverslag.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met de goedgekeurde scheidingsvoorstellen volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:





<b>Grondslag voor scheiding</b>	<b>Posten in gescheiden verantwoording</b>
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<p><u>Balans</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huurdebiteuren</li> <li>- Verkoop onder voorwaarden (VOV)</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huuropbrengsten</li> <li>- Opbrengsten servicecontracten</li> <li>- Verkoopopbrengsten en -lasten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontvangsten verhuur en servicecontracten</li> <li>- Desinvesteringskasstromen</li> </ul>
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Materiele vaste activa</li> <li>- Vastgoedbeleggingen (excl. VOV)</li> <li>- Vastgoed bestemd voor verkoop</li> <li>- Voorziening onrendabele investeringen</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten servicecontracten</li> <li>- Lasten onderhoudsactiviteiten</li> <li>- Overige directe lasten exploitatie bezit</li> <li>- Leefbaarheid</li> <li>- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitgaven servicecontracten</li> <li>- Uitgaven onderhoud</li> <li>- Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen</li> </ul>
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen ook als DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Financiële vaste activa</li> <li>- Schulden/leningen kredietinstellingen</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rentebaten en rentelasten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Financieringskasstroom</li> </ul>
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Woonmeij op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Overige voorraden</li> <li>- Overige vorderingen</li> </ul>



<b>Grondslag voor scheiding</b>	<b>Posten in gescheiden verantwoording</b>
<p>totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 95/5</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Belastingen en premies sociale verzekeringen</li><li>- Overlopende passiva</li></ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Lasten verhuur en beheeractiviteiten</li><li>- Opbrengsten en kosten overige activiteiten (exclusief VOV)</li><li>- Toegerekende organisatiekosten</li></ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Personeelsuitgaven</li></ul>



## 4.5. Grondslag voor waardering van activa en passiva

### 4.5.1. Regelgeving

De 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, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

### 4.5.2. Vergelijking met voorgaand jaar

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

### 4.5.3. Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening wordt naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens rekening gehouden met feitelijke verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de interne formalisering van de definitieve ontwerp fase en daarvan afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

### 4.5.4. Materiële Vaste Activa

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. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

### 4.5.5. Vastgoedbeleggingen

#### **Algemene uitgangspunten**

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.



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

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De interne rente tijdens de bouw wordt niet geactiveerd. De direct toerekenbare interne kosten, alsmede transactiekosten, worden daarentegen wel geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

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

Woonmeij verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar vastgoedbeleggingen 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.

### ***4.5.5.1. DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie***

#### ***Typering***

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op 22 september 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Huis & Erf en het op 31 oktober 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Wovesto als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Woonmeij voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

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

#### ***Kwalificatie***

Woonmeij richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in acht neming 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 modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat.



### *Waarderingsgrondslag*

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woonmeij 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 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018')

Woonmeij past voor de woongelegenheden en garages de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. De waardering van het bedrijfsonroerend goed, Zorgvastgoed en Maatschappelijk vastgoed vindt plaats door de toepassing van de full versie.

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Woonmeij een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft Woonmeij geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Woonmeij past voor de volgende categorieën bezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe:

- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed.
- Intramuraal zorgvastgoed.

### *Complexindeling*

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex-niveau 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 Woonmeij maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

### *Waarderingsmethode (Woongelegenheden en garages)*

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 zijn (zoals afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) 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).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening.
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat.
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; door exploiteren 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 gelijk gesteld 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 contracthuur, 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 uitpondscenario.

Woonmeij heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.



## Woongelegenheden

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

Parameters woongelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging	7,20%	4,60%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurstijging boven prijsinflatie - Zelfstandige eenheden	0,00%	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie - Onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving	1,0% van de huursom				
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 594 tot € 863 per jaar				
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 638 tot € 907 per jaar				
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 316 tot € 585 per jaar				
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorgeenheid	€ 526 tot € 795 per jaar				
Mutatieonderhoud - EGW	€ 883				
Mutatieonderhoud - MGW	€ 663				
Mutatieonderhoud - Studenteneenheid	€ 199				
Mutatieonderhoud - Zorgeenheid	€ 663				
Beheerkosten - EGW	€ 436				
Beheerkosten - MGW	€ 428				
Beheerkosten - Studenteneenheid	€ 403				
Beheerkosten - Zorgeenheid	€ 395				
Belastingen en verzekeringen	0,12% van de WOZ waarde				
Verhuurderheffing	0,561% van de WOZ waarde				
Mutatiekans bij doorexpluiten	Gemiddeld 6,53% (2% tot 50%)				
Mutatiekans bij uitpanden	Gemiddeld 8,53% (2% tot 50%)				
Verkoopkosten	1,50% van de leegwaarde				
Disconteringsvoet	6,41% tot 8,19%				

In het door-exploiteer scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale





huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

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

#### Parkeergelegenheden

Parameters parkeergelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijnflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 50 per jaar				
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 166 per jaar				
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 26 per jaar				
Beheerkosten - garagebox	€ 37 per jaar				
Belastingen en verzekeringen	0,24% van de WOZ waarde				
Verkoopkosten	€ 518				
Disconteringsvoet - parkeerplaats	6,21%				
Disconteringsvoet - garagebox	6,30%				

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

#### *Waarderingsmethode (BOG, MOG en ZOG)*

Toepassing van de full-variant is verplicht wanneer de huursom van bedrijfsmatig onroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en intramuraal zorgvastgoed (ZOG) tezamen meer dan 5% van de totale huursom bedraagt, van de DAEB-tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk.

Woonmeij hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor dit type vastgoed, omdat de huursom van dit vastgoed meer dan 5% van de totale huursom bedraagt.

Woonmeij heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Woonmeij 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 Woonmeij opereert.

<u>Impact hantering vrijheidsgraden</u>	<u>Minimum</u>	<u>Maximum</u>
Exit Yield	5,50%	25,00%
Disconteringsvoet	4,50%	7,75%
Onderhoud per m2	€ 6,13	€ 11,35



De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

#### *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 op complexniveau 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) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

#### *Bepaling beleidswaarde*

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). 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 beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonmeij 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 (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid Woonmeij. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van: :

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. Woonmeij hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 62,7% van de maximaal redelijke huur.
3. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie) van € 1.717 per verhuureenheid.



4. De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm € 1.035 per verhuureenheid, die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Voor de beleidswaarde zijn overeenkomstig RJ 645 in de jaarrekening 2018 geen vergelijkende cijfers opgenomen.

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.

#### **4.5.5.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

##### *Typering*

Dit betreffen 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).

#### **4.5.5.3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Woonmeij 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. Woonmeij onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen die kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

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

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'. 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. Dit volgens het Handboek modelmatig waarderen 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.

#### 4.5.6. Financiële vaste activa

##### 4.5.6.1. 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.

#### 4.5.7. Voorraden

##### 4.5.7.1. Vastgoed bestemd voor verkoop

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

##### 4.5.7.2. Overige voorraden

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.



#### 4.5.8. 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.

#### 4.5.9. 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.

#### 4.5.10. Vermogen

Waardering van het eigen vermogen vindt plaats door:

- Het toevoegen van het jaarresultaat aan het eigen vermogen aan het eind van het voorgaand boekjaar;
- Het verwerken van de financiële gevolgen van stelselwijzigingen in de waarderingsgrondslagen en resultaatbepaling.

De mutatie in het vermogen wordt dus niet volledig bepaald door het jaarresultaat.

#### 4.5.11. 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. Aangezien 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 niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

#### 4.5.12. Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de 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.

#### **4.5.12.1. Voorziening onrendabele investeringen**

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Woonmeij zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. 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 (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

#### **4.5.12.2. Voorziening latente belastingverplichtingen**

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

#### **4.5.12.3. Voorziening reorganisatiekosten**

Dit betreft een voorziening voor de te verwachten kosten van de transformatie en personele wijzigingen waarvoor reeds in het verslagjaar planvorming en interne communicatie met betrokken partijen heeft plaatsgevonden.

#### **4.5.13. Langlopende schulden**

##### **4.5.13.1. Leningen Kredietinstellingen**

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



#### **4.5.13.2.      *Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden***

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.

#### **4.5.14. *Kortlopende schulden***

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs. De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.





## 4.6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

### 4.6.1. 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 Woonmeij 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 Woonmeij. 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.

### 4.6.2. Bedrijfsopbrengsten

#### 4.6.2.1. 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.

#### 4.6.2.2. Huuropbrengsten

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

#### 4.6.2.3. Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen 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.

#### 4.6.2.4. 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.

#### *4.6.3. Bedrijfslasten*

##### **4.6.3.1. Lastenverantwoording algemeen**

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Woonmeij hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van de salarissen en de indirecte kosten.

Per medewerker wordt procentueel bekeken hoeveel tijd hij/zij bezig is met de activiteit verhuuren, beheren, leefbaarheid, onderhoud en verkoop bestaand bezit.

Deze verdeelsleutel wordt gebruikt om de salarissen te verdelen over de diverse activiteiten en de overige bedrijfslasten toe te wijzen aan de diverse activiteiten met uitzondering van de posten die voorgeschreven zijn in de "Handleiding voor het toepassen van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2018 "(Autoriteit Woningcorporaties).

##### **4.6.3.2. Afschrijvingen materiële vaste activa**

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

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 gewaardeerde vastgoedbeleggingen 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.

##### **4.6.3.3. 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 blijkende verplichtingen. Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

##### **4.6.3.4. Lonen, salarissen en sociale lasten**

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



#### **4.6.3.5. Pensioenlasten**

Woonmeij heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

#### **4.6.3.6. Leefbaarheid**

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

#### **4.6.3.7. Rente baten 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. In 2018 zijn geen rentelasten geactiveerd.

#### **4.6.3.8. Bijzondere posten**

Bijzondere posten zijn baten of lasten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die behoren tot de normale, niet-incidentele bedrijfsuitoefening, maar die omwille van de analyse en vergelijkbaarheid van de resultaten apart toegelicht worden op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter van de post. Hierbij worden tevens baten en lasten die aan een ander boekjaar moeten worden toegerekend naar omvang toegelicht.

### **4.6.4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

#### **4.6.4.1. 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.

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

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

### **4.6.5. Belastingen**

Vanaf 1 januari 2008 is Woonmeij 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-aftekbare 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.



#### 4.7 Grondslagen voor 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.



## 4.8 Toelichting op de balans

### 4.8.1 Materiële vaste activa

(Op basis van historische kostprijs)	Bedrijfsgebouwen	Vervoersmiddelen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
	€	€	€	€
<b>Stand per 1 januari 2018</b>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	3.327.890	460.832	4.009.274	7.797.996
Cumulatieve afschrijvingen	-1.668.266	-291.465	-3.273.911	-5.233.642
Boekwaarden per 1 januari 2018	1.659.624	169.367	735.363	2.564.354
<b>Mutaties 2018</b>				
Investeringsen	161.919	3.149	208.584	373.652
Desinvesteringen historische kosten	-1.438.185	-90.232	-2.700.924	-4.229.341
Desinvesteringen cum. Afschrijvingen	1.103.324	90.232	2.700.924	3.894.480
Afschrijvingen	-76.837	-64.254	-223.145	-364.236
Totaal mutaties 2018	-249.779	-61.105	-14.561	-325.445
<b>Stand per 31 december 2018</b>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	2.051.624	373.749	1.516.934	3.942.307
Cumulatieve afschrijvingen	-641.779	-265.487	-796.132	-1.703.398
Boekwaarden per 31 december 2018	1.409.845	108.262	720.802	2.238.909

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

- Opstal (lineair in 50 jaar)
- Grond (geen afschrijvingen)
- Installaties (lineair in 25 jaar)
- Inventaris (lineair in 10 jaar)
- Machines (lineair in 5 jaar)
- Hardware (lineair in 5 jaar)
- Software (lineair in 5 jaar)
- Transportmiddelen (lineair in 5 jaar)

Onder de andere vaste bedrijfsmiddelen is voor een bedrag van € 625.617 aan software opgenomen.



#### 4.8.2. Vastgoedbeleggingen

##### Vastgoed in exploitatie

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

(Op basis van marktwaarde verhuurde staat)	Daeb vastgoed in exploitatie	Niet-Daeb vastgoed in exploitatie
	€	€
<b>Stand per 1 januari 2018</b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	288.413.980	32.083.544
Cumulatieve waardeveranderingen	253.178.572	961.869
Boekwaarden per 1 januari 2018	541.592.552	33.045.413
<b>Mutaties 2018:</b>		
Opleveringen	9.388.658	2.266.442
Investerings	3.490.524	421.938
Desinvesterings	-4.513.881	-282.268
Waardeveranderingen	24.906.334	2.397.118
Terugneming van waardeverminderingen	1.046.152	-684.162
Herclassificaties	2.619.132	-1.835.833
Totaal mutaties 2018	36.936.919	2.283.235
<b>Stand per 31 december 2018</b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	299.398.413	32.653.823
Cumulatieve waardeveranderingen	279.131.058	2.674.825
<b>Boekwaarden per 31 december 2018</b>	<b>578.529.471</b>	<b>35.328.648</b>

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum €311.099.818. Het vastgoed in exploitatie bestaat ultimo 2018 uit 5.048 woongelegenheden, 397 parkeergelegenheden en 34 overige onroerende zaken. De WOZ waarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed bedraagt € 847.000.000. Het vastgoed is verzekerd voor een vast tarief per eenheid. Woonmeij heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.





## Verklaring marktwaarde mutatie

	Daeb vastgoed in exploitatie	Niet-Daeb vastgoed in exploitatie
	€ 1.000	€ 1.000
<b>Marktwaarde ultimo 2017</b>	<b>541.593</b>	<b>33.045</b>
<b>Voorraadmutaties:</b>		
Verkoop	-3.502	-179
Sloop	-70	-
Nieuwbouw	4.894	341
Aankoop	1.718	2.444
Overige voorraadmutaties	156	680
Classificatiewijzigingen	2.619	-2.619
<b>Totaal voorraadmutaties</b>	<b>5.815</b>	<b>667</b>
<b>Mutatie objectgegevens:</b>		
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	193	-269
Contractuur en leegstand	5.464	-34
Maximaal redelijke huur	-340	-
WOZ-waarde	9.367	397
Mutatiekans	-2.071	413
Complexdefinitie en verkooprestricties	2	-
<b>Totaal mutatie objectgegevens</b>	<b>12.615</b>	<b>507</b>
<b>Methodische wijzigingen handboek en software:</b>		
Versieverschil	279	1
Aftoppen markthuur	1.019	1.955
Overdrachtskosten eindwaarde	-3.241	-196
Overige rekenmethodiek woningen	-7	-
<b>Totaal meth. wijzigingen handboek en software</b>	<b>-1.950</b>	<b>1.760</b>
<b>Parameteraanpassingen a.g.v. validatie handboek:</b>		
Markthuur na validatie	5.891	185
Instandhoudingsonderhoud na validatie	-405	-58
Disconteringsvoet na validatie	-39.172	-1.687
<b>Totaal parameteraanp. a.g.v. validatie handboek</b>	<b>-33.686</b>	<b>-1.560</b>
<b>Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen:</b>		
Macro-economische parameters	3.048	226
Boveninflatoire huurverhoging	7.027	-650
Markthuur	120	5
Leegwaardestijging	12.643	377
Splitsings- en verkoopkosten	375	7
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-4.590	-136
Beheerkosten	-489	-18
Belastingen en verzekeringen	1.200	47
Verhuurderheffing	2.645	14
Disconteringsvoet	30.804	1.207
Wijziging waarderingmodel	1.359	-169
<b>Totaal parameteraanp.a.g.v. marktontw.</b>	<b>54.142</b>	<b>910</b>
<b>Marktwaarde ultimo 2018</b>	<b>578.529</b>	<b>35.329</b>



## Gevoeligheidsanalyse

Parameter	Gehanteerde parameter in marktwaarde 31/12/2018	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (€)	Effect op marktwaarde (%)
Disconteringsvoet	handboek basis	1%	-28.298.324	-4,61%
		-1%	96.883.489	15,78%
Gemiddelde Markthuur (per VHE -Woning)	€ 864	1%	6.068.648	0,99%
		-1%	-2.285.719	-0,37%
Mutatiegraad	7,83%	1%	26.404.153	4,30%
		-1%	-24.762.516	-4,03%
Leegwaarde	handboek basis	1%	35.723.393	5,82%
		-1%	-28.682.736	-4,67%

## Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2018 € 281.504.635. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	Daeb vastgoed in exploitatie	Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
<b>Marktwaarde per 31 december 2018</b>	<b>578.529.471</b>	<b>35.328.648</b>	<b>613.858.119</b>
<b>Aanpassingen naar:</b>			
Beleid doorexploiteren	-84.331.055	-3.465.246	-87.796.301
Huurbeleid (max. streefhuur)	-175.787.634	-3.062.238	-178.849.872
Onderhoudsnorm naar beleid Woonmeij	-38.960.808	-1.028.031	-39.988.839
Beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-25.219.505	-498.967	-25.718.472
Totaal aanpassingen	-324.299.002	-8.054.482	-332.353.484
<b>Beleidswaarde per 31 december 2018</b>	<b>254.230.469</b>	<b>27.274.166</b>	<b>281.504.635</b>



Woonmeij heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2018
Streefhuur in % van maximaal redelijk	69,4%
Onderhoudsnorm	1.717
Beheerlasten	1.035
Verhuurderheffing in % van de WOZ-waarde	0,561%
Discontovoet	7,04%

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 & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

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

#### Gevoeligheidsanalyse

Parameter	Gehanteerde parameter	Mogelijke afwijking	Beleidswaarde in 2018	Effect op Beleidswaarde	Effect in %
Beleidswaarde volgens jaarrekening			€ 281.504.635		
Disconteringsvoet	handboek basis	0,5% hoger	€ 263.273.540	€ -18.231.095	-6,5%
Streefhuur per maand	€ 587,26	€ 25 hoger	€ 294.219.976	€ 12.715.341	4,5%
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.717	€ 100 hoger	€ 276.014.230	€ -5.490.405	-2,0%



*Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en Vastgoed in ontwikkeling*

	<b>Onroende zaken verkocht onder voorwaarden</b>	<b>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>
	€	€
<b>Stand per 1 januari 2018</b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen		9.576.620
Herwaarderingen		-
Cumulatieve waardeverminderingen		-3.609.406
<b>Boekwaarden per 1 januari 2018</b>	<b>54.573.900</b>	<b>5.967.214</b>
<b>Mutaties 2018:</b>		
Investerings Daeb	-	2.351.966
Investerings niet-Daeb	1.466.550	108.711
Overnames	-	-
Desinvesteringen Daeb	-	-20.650
Desinvesteringen historische kostprijs	-3.693.814	-
Waardeverminderingen Daeb	-	-168.986
Terugneming van waardeverminderingen Daeb	-	3.027.835
Waardeverandering	3.830.184	-
Overboekingen Daeb	-	-10.497.744
Overboekingen niet-Daeb	-	-512.442
<b>Totaal mutaties 2018</b>	<b>1.602.920</b>	<b>-5.711.310</b>
<b>Stand per 31 december 2018</b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen		1.006.461
Herwaarderingen		-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen		-750.557
<b>Boekwaarden per 31 december 2018</b>	<b>56.176.820</b>	<b>255.904</b>

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 388 woningen opgenomen. Hiervan zijn 333 (2017: 346) eenheden verkocht met een terugkoopverplichting, 55 (2017: 58) met een terugkooprecht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de minister hebben.

Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 10% en 49%. Voorts zijn een beperkt aantal contracten afgesloten vanuit het "Slimmer kopen" principe. Hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 0% en 30% van de marktwaarde.



De woningen die reeds in het begin van het jaar een terugkoopverplichting hadden, zijn geheswaarderd tegen een ontwikkeling van 7,6%. Dit is in overeenstemming met de ontwikkeling van de prijsindex bestaande verkoopwoningen in de provincie Noord-Brabant.

#### *Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering*

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructurerings- en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

#### 4.8.3. Financiële vaste activa

	2018	2017
	€	€
<u>Latente belastingvorderingen</u>		
Stand per 1 januari	3.387.177	9.921.345
Vrijval ten laste van resultaat	-2.863.930	-6.534.168
Stand per 31 december	523.247	3.387.177

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 3,15% en hebben een gemiddelde looptijd van 5 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 619.000. De post heeft met name betrekking op langlopende leningen (€ 326.944) en op woningen bestemd voor verkoop in overeenstemming met de intern opgestelde portefeuille strategie (€ 196.303). Aangezien Woonmeij haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van het vastgoed, exclusief de verwachte verkopen, de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Hierdoor bedraagt de contante waarde van de berekende latentie nihil. De nominale waarde van deze latentie bedraagt ultimo boekjaar € 21.627.000 en de gemiddelde levensduur van het bezit bedraagt 22 jaar (2017: 22 jaar).

Eind 2018 zijn er geen compensabele verliezen meer, waardoor de latentie voor compensabele verliezen volledig is komen te vervallen en als VPB-baten verantwoord in de winst- en verliesrekening. Van de latenties heeft € 454.577 een verwachte looptijd langer dan een jaar.



#### 4.8.4. Voorraden

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Vastgoed bestemd voor verkoop	2.264.919	1.992.345
Overige voorraden	157.919	168.301
	<u>2.422.838</u>	<u>2.160.646</u>

#### Vastgoed bestemd voor verkoop

Deze post bestaat enerzijds uit een stuk grond aan de Zwembadweg (€ 1.750.000) en anderzijds uit 3 woningen. De grond en de 3 woningen worden naar verwachting in 2019 verkocht.

#### 4.8.5. Vorderingen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Huurdebiteuren	239.327	241.621
Overheid (gemeenten)	1.652	1.927
Overige vorderingen	-	12.960
Overlopende activa	88.033	323.480
	<u>329.012</u>	<u>579.988</u>

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan één jaar.

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
<u>Huurdebiteuren</u>		
Huurdebiteuren	436.977	403.621
Voorziening huurdebiteuren	-197.650	-162.000
	<u>239.327</u>	<u>241.621</u>
<u>Overheid (gemeenten)</u>		
Gemeente Meierijstad	331	758
Gemeente Sint-Michielsgestel	1.321	1.169
	<u>1.652</u>	<u>1.927</u>
<u>Overige vorderingen</u>		
Diverse debiteuren	-	1.351
Debiteuren WSNP regeling	17.083	17.083
Voorziening overige debiteuren	-17.083	-17.083
Overige vorderingen	-	11.609
	<u>-</u>	<u>12.960</u>
<u>Overlopende activa</u>		
Nog te ontvangen posten	77.230	313.764
Overige transitoria	10.803	9.716
	<u>88.033</u>	<u>323.480</u>



#### 4.8.6. Liquide middelen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Rabobank	-	1.746.120
ABN-Amro	895	1.534
WRV Regionaal	-	184.694
	<u>895</u>	<u>1.932.348</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vereniging en zijn direct opvraagbaar.

#### 4.8.7. Vermogen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Eigen vermogen per 1 januari	444.972.343	420.739.866
Resultaat boekjaar	32.958.468	24.232.477
Eigen vermogen per 31 december	<u>477.930.811</u>	<u>444.972.343</u>

Het eigen vermogen bestaat per balansdatum uit de volgende componenten:

- Overige reserve (inclusief resultaat boekjaar)	166.830.993	155.017.766
- Herwaarderingsreserve	311.099.818	289.954.577
	<u>477.930.811</u>	<u>444.972.343</u>

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Stand per 1 januari	155.017.766	148.117.143
Resultaat boekjaar	32.958.468	24.232.477
Mutatie herwaarderingsreserve	-21.145.241	-17.331.854
Stand per 31 december	<u>166.830.993</u>	<u>155.017.766</u>

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Stand per 1 januari	289.954.577	272.622.723
Realisatie door verkoop / sloop	-885.155	-743.990
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	22.030.396	18.075.844
Stand per 31 december	<u>311.099.818</u>	<u>289.954.577</u>

In overeenstemming met de statuten van Woonmeij dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet en het BTIV te worden besteed.

Per 31 december 2018 is in totaal € 311 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2017: € 290 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde





staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 332 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 marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonmeij. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

#### 4.8.8. Voorzieningen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<u>Voorziening onrendabele investeringen</u>		
Stand voorziening per 1 januari	1.404.727	2.457.787
Dotatie	1.798.946	-
Onttrekking	-168.985	-1.053.060
Vrijval	-	-
Stand per 31 december	<u>3.034.688</u>	<u>1.404.727</u>

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

Van de voorzieningen is een bedrag van € 1.832.080 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken, maar niet langer dan 5 jaar.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<u>Voorziening latente belastingverplichtingen</u>		
Stand per 1 januari	122.863	4.642.221
Vrijval ten gunste van resultaat	-122.863	-4.519.358
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>122.863</u>

Deze post had in 2017 betrekking op de herinvesteringsreserve. In 2018 is de herinvesteringsreserve vrijgevallen.



	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<u>Voorziening reorganisatiekosten</u>		
Stand per 1 januari	75.000	75.000
Ontrekking / dotatie	-	-
Stand per 31 december	<u>75.000</u>	<u>75.000</u>

De voorziening reorganisatiekosten betreft kosten die direct samenhangen met de transformatie en personele wijzigingen. De vorming vindt plaats op het moment dat er een gedetailleerd plan is geformaliseerd en de gerechtvaardigde verwachting is gewekt bij betrokkenen dat de omvorming zal plaatsvinden. Deze post bestaat hoofdzakelijk uit kosten voor afvloeiing personeel en juridische bijstand.

Van de voorziening is een bedrag van € 75.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken, maar niet langer dan 5 jaar.

#### 4.8.9. Langlopende schulden

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<u>Leningen kredietinstellingen</u>		
Het gemiddelde rentepercentage op 31 december bedraagt:	3,15%	3,17%
Schuldrestant per 1 januari	137.348.870	136.074.249
Reguliere aflossingen in het verslagjaar	-3.310.430	-9.725.379
Nieuwe leningen	-	11.000.000
Schuldrestant per 31 december	<u>134.038.440</u>	<u>137.348.870</u>
Af te lossen leningen in 2019 (kortlopende schulden kredietinstellingen)	<u>-15.355.158</u>	<u>-3.310.431</u>
Schuldrestant per 31 december exclusief aflossingen 2018	<u>118.683.282</u>	<u>134.038.439</u>

#### Borgstelling

Alle leningen zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

#### Marktwaarde

De marktwaarde van de totale leningenportefeuille op basis van de risicovrije yield curve (exclusief opslagen) per ultimo bedraagt € 146.417.000.



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

	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
<i>1 januari 2018</i>	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	
Verminderingen / vermeerderingen na overdracht	
Schuld per 1 januari	54.366.614
<i>Mutaties</i>	
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	1.466.550
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-3.683.833
Opwaarderingen	3.680.154
Afwaarderingen	-
Totaal mutaties	1.462.871
<i>31 december 2018</i>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	
Verminderingen / vermeerderingen na overdracht	
Schuld per 31 december	55.829.485

Deze verplichting bestaat uit 333 (2017: 346) eenheden verkocht met een terugkoopverplichting en 55 (2017: 58) met een terugkooprecht. Voor de eenheden met een terugkoopverplichting is waarde op de passivazijde gelijk aan de woningen met een terugkoopverplichting op de activa zijde. Dit komt doordat de waardeontwikkeling van de woningen zich in dezelfde verhouding ontwikkelt als voor de terugkoopverplichting. De oorspronkelijke waardedeling (korting) wordt tot en met het moment van terugkoop gehandhaafd op de marktwaarde.

<u>Waarborgsommen</u>	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Stand 1 januari	25.450	25.295
Ontvangen waarborgsommen	13.737	375
Uitbetaalde waarborgsommen	-1.600	-220
Stand 31 december	37.587	25.450

Dit betreft alleen waarborgsommen voor commerciële contracten. De hoogte van de waarborgsom is vastgesteld op 3 maandhuren. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.



x € 1.000	1 tot 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Leningen kredietinstellingen	20.821	97.862	118.683
Verplichtingen uit hoofde van VOV		55.829	55.829
Waarborgsommen		38	38
	20.821	153.729	174.550

#### 4.8.10. Kortlopende schulden

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	15.372.735	3.310.431
Schulden aan leveranciers	1.407.663	1.934.716
Sociale verzekering en pensioenen	289.445	214.666
Belastingen - BTW	575.738	846.620
Belastingen - VPB	101.447	1.915.303
Overlopende passiva	2.467.863	2.576.420
	<u>20.214.891</u>	<u>10.798.156</u>

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
<u>Overlopende passiva</u>		
Niet vervallen rente van leningen	1.611.944	1.684.619
Te betalen vakantie-uren	193.627	152.412
Vooruitontvangen huur	223.051	120.519
Af te rekenen servicekosten	207.947	197.726
DWIW	-	154.767
Overige transitoria	231.294	266.377
	<u>2.467.863</u>	<u>2.576.420</u>

#### Looptijd

De kortlopende schulden hebben allen een looptijd korter dan een jaar

#### Schulden aan kredietinstellingen

De kortlopende schulden aan kredietinstellingen bestaan voor het verslagjaar uit een rekening-courant krediet bij de Rabobank (€ 17.577) en voor € 15.355.158 uit contractuele aflossingen op leningen in 2019.



#### 4.8.11. Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en risico's

##### Belastingdienst VPB

Vanaf 1 januari 2008 zijn corporaties integraal VPB-plichtig. Dit wil zeggen dat dan een corporatie over alle activiteiten vennootschapsbelasting (vpb) dient te betalen. Aedes en de Belastingdienst hebben in overleg over de interpretatie en toepassing van de vennootschapsbelastingplicht waarmee corporaties te maken hebben één en ander vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO II). De meeste woningcorporaties die bij Aedes zijn aangesloten hebben de VSO II ondertekend, zo ook Woonmeij. De Belastingdienst heeft aangegeven zich aan de VSO II te houden indien ten minste 70% van de corporaties de VSO II tekent. Op 31 december 2018 is de overeenkomst stilzwijgend verlengd. De belastingplicht kan door Woonmeij met voldoende betrouwbaarheid worden vastgesteld.

##### Heffing saneringsfonds

Op basis van de inschatting van het WSW zal Woonmeij in de jaren 2019 tot en met 2023 naar verwachting in totaal € 1.711.000 moeten afdragen aan door de Autoriteit Woningcorporaties opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

##### Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woonmeij een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Woonmeij opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2018 bedraagt dit obligo € 5.160.480. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Woonmeij het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Woonmeij 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.

In overeenstemming met het reglement van het WSW, heeft Woonmeij in 2014 een onherroepelijke volmacht afgegeven. Partijen zijn daarmee een overeenkomst tot lastgeving aangegaan, op grond waarvan het WSW kan overgaan tot vestiging van pand- en hypotheekrechten op de woonegelegenheden van Woonmeij.

##### Verplichtingen nieuwbouw

Op balansdatum zijn er overeenkomsten met verplichtingen afgesloten met aannemers voor het bouwen van woningen. Het saldo van de verplichtingen bedraagt € 4.342.000.

##### Verplichtingen onderhoud

Op balansdatum zijn er overeenkomsten met verplichtingen afgesloten met uitvoerders voor onderhoud aan woningen. Het saldo van de verplichtingen bedraagt € 212.000.

##### Financiële instrumenten

Woonmeij heeft ultimo 2018 geen derivatenposities.



#### Kredietrisico's

Woonmeij heeft geen significante concentraties van kredietrisico's met betrekking tot haar financiële vaste activa en vorderingen. Woonmeij heeft een voorziening gevormd voor oninbare vorderingen.

#### Pensioenverplichtingen

De pensioenregeling van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) is een zogenaamde salaris-diensttijdregeling. Als aangesloten werkgever bij SPW is Woonmeij slechts verplicht een vooraf door het bestuur van SPW vastgestelde premie te betalen. Er bestaat geen enkele reglementaire of statutaire verplichting om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren. Ook bestaat er geen enkele aanspraak van aangesloten werkgevers op eventuele opgebouwde buffers. Er zijn geen financiële consequenties doordat er geen enkele reglementaire of statutaire verplichting is om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren. Deze informatie is verstrekt door SPW.

Eind december 2018 was de beleidsdekkingsgraad van Stichting Pensioenfonds voor woningcorporaties 115,9% (ultimo 2017 113,4%).

#### *4.8.12. Verbonden partijen*

Als verbonden partijen worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen, statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management en andere nauwe verwanten worden aangemerkt als verbonden partij. Alle transacties die hebben plaatsgevonden met verbonden partijen zijn gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen. Woonmeij heeft in 2018 geen deelnemingen.



## 4.9. Toelichting op de winst- en verliesrekening (functioneel)

### 4.9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
<b>Huuropbrengsten</b>		
Huren	32.923.604	32.153.560
Vergoedingen overige (on)roerende zaken	105.100	85.719
Huurderving	-247.652	-167.962
	<u>32.781.052</u>	<u>32.071.317</u>

De stijging van de huren ten opzichte van 2018 wordt veroorzaakt door:

Huurverhoging 2017	66.000
Huurverhoging 2018	179.000
Opleveringen en harmonisaties 2017-2018	465.000
	<u>710.000</u>

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
<b>Opbrengsten servicecontracten</b>		
Servicekosten	894.998	897.251
Derving	-17.370	-9.039
	<u>877.628</u>	<u>888.212</u>

#### Lasten servicecontracten

Servicekosten	<u>-876.763</u>	<u>-882.583</u>
---------------	-----------------	-----------------

#### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende lonen en salarissen	-2.158.218	-2.278.640
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.594.083	-1.585.132
	<u>-3.752.301</u>	<u>-3.863.772</u>

De toegerekende lonen en salarissen en overige lasten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 4.6.3.1. staan vermeld.





<b>Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Planmatig onderhoud	-3.947.758	-3.416.632
Mutatie- onderhoud	-875.173	-456.837
Klachtenonderhoud	-556.317	-1.605.271
Toegerekende lonen en salarissen	-1.248.170	-994.374
Toegerekende overige lasten onderhoudsactiviteiten	-864.530	-721.185
	<u>-7.491.948</u>	<u>-7.194.299</u>

De toegerekende lonen en salarissen en overige lasten aan onderhoudsactiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 4.6.3.1. staan vermeld.

<b>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Overige bedrijfsopbrengsten	-	-
Afschrijvingen op materiele vaste activa	-350.731	-327.836
Gemeentelijke heffingen	-1.472.495	-1.361.629
Verhuurdersheffing	-4.579.628	-4.010.439
Saneringsheffing	-371.446	-
Bijdrage AW	-34.450	-20.228
Contributie Aedes	-35.292	-29.967
Verhuurderbijdrage	-10.769	-
Verzekeringen	-117.591	-85.113
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-107.908	-40.924
	<u>-7.080.310</u>	<u>-5.876.136</u>

#### 4.9.2. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	162.000
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-113.000
Toegerekende organisatiekosten	-	-2.000
	<u>-</u>	<u>47.000</u>



#### 4.9.3. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
Verkoopopbrengst woningen marktconform	5.767.340	3.239.114
Verkoopopbrengst grond	86.000	-
Verkoopopbrengst commerciële ruimten vanuit voorraad	290.000	-
	<u>6.143.340</u>	<u>3.239.114</u>
<b>Toegerekende organisatiekosten</b>		
Toegerekende lonen en salarissen	-158.288	-110.113
Toegerekende overige bedrijfslasten	-115.309	-86.258
	<u>-273.597</u>	<u>-196.371</u>
<b>Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>		
Boekwaarde woningen marktconform	-4.501.850	-2.382.898
Boekwaarde bedrijfsruimte	-45.000	-
Boekwaarde commerciële ruimten vanuit voorraad	-422.000	-75.046
	<u>-4.968.850</u>	<u>-2.457.944</u>



#### 4.9.4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Waardeverandering in verband met verbeteringen	-	-1.779.600
Terugname onrendabele investering opgeleverde projecten	2.638.532	608.726
Onrendabele investeringen projecten in ontwikkeling	-1.798.946	-422.871
Gecancelde projecten in ontwikkeling	-20.650	-91.998
Afwaardering commerciële ruimte	-	-268.627
	<u>818.936</u>	<u>-1.954.370</u>
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Waardeverandering Daeb bezit bezit	24.906.334	18.826.468
Waardeverandering Niet-Daeb bezit	2.397.118	384.183
	<u>27.303.452</u>	<u>19.210.651</u>
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV</b>		
Waardeverandering VOV	<u>140.050</u>	<u>130.445</u>



#### 4.9.5. Netto resultaat overige activiteiten

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
<b>Opbrengst overige activiteiten</b>		
Vergoeding activiteiten VVE	-	-
Vergoeding personeelskosten overige activiteiten	14.943	11.838
Vergoeding kosten woningaanpassingen	12.354	13.901
Vergoeding kosten leveringen en diensten	32.169	49.871
Inschrijfgeld woningzoekenden	92.681	41.303
Overige baten	69.328	23.801
Verkoopopbrengst vov woningen	1.466.550	2.042.500
	<u>1.688.025</u>	<u>2.183.214</u>

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
<b>Kosten overige activiteiten</b>		
Kosten activiteiten VVE	-	-91
Afschrijvingen overige onroerende zaken	-13.505	-14.970
Administratie kosten vve-beheer	-44.145	-36.726
Kosten woningaanpassingen	-32.810	-4.444
Kosten wasautomaten en drogers	-1.998	-2.883
Terugkoopwaarde vov woningen	-1.506.107	-1.890.032
	<u>-1.598.565</u>	<u>-1.949.146</u>

#### 4.9.6. Leefbaarheid

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
Fysieke investeringen leefbaarheid	-61.920	-46.724
Sociale investeringen leefbaarheid	-28.678	-171.981
Toegerekende lonen en salarissen	-207.728	-184.195
Toegerekende overige bedrijfslasten	-155.212	-155.533
	<u>-453.538</u>	<u>-558.433</u>



#### 4.9.7. Saldo financiële baten en lasten

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
<b>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Overige rentebaten	2.549	5.035
	<u>2.549</u>	<u>5.035</u>
<b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Rente langlopende leningen kredietinstellingen	-4.286.250	-4.619.287
Borgstellingsvergoeding	-22.990	-15.253
Overige rentelasten	-8.494	-44.802
	<u>-4.317.734</u>	<u>-4.679.342</u>

#### 4.9.8. Belastingen

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
<b>De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd</b>		
Acute belastingen	-3.241.891	-1.915.303
Vrijval belastinglatentie leningen	-35.590	-43.742
Belastinglatentie verkopen	-523.724	301.794
Belastinglatentie verliesverrekening	-2.147.350	-6.734.556
Belastinglatentie voorziening onderhoud	-	4.276.755
Belastinglatentie onroerende zaken vov	-110.108	-41.298
Belastinglatentie onroerende zaken tdv exploitatie	-46.045	8.694
Belastinglatentie voorraden	-1.113	-3.185
Belastinglatentie herinvesteringsreserve	122.863	220.726
	<u>-5.982.958</u>	<u>-3.930.115</u>
<u>Acute belastingen</u>		
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening:		38.941.426
Bijzondere waardeverminderingen	-12.428.073	
Afschrijvingen	-1.250.467	
Tijdelijke verschillen	-3.631.997	
Saneringsheffing	-	
Fiscale verliescompensatie	-8.493.587	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		<u>-25.804.124</u>
Belastbaar bedrag		<u>13.137.302</u>
Verschuldigde winstbelasting		<u>3.241.891</u>



Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2017: 25%).

De lagere effectieve belastingdruk ad 15% (2017: 14%) wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, resultaat verkoop woningen, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van de AW. Woonmeij volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

#### 4.9.9. Afschrijvingen materiele vaste activa

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
<b>Afschrijvingen op materiële vaste activa</b>		
Overige onroerende en roerende zaken	13.505	14.970
Activa ten dienste van de exploitatie	350.731	435.976
	<u>364.236</u>	<u>450.946</u>

#### 4.9.10 Lonen en salarissen

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
<b>Lonen en salarissen</b>		
Lonen en salarissen	2.915.103	2.760.667
Premies sociale verzekeringen	443.425	419.556
Premies pensioenen	413.876	411.545
	<u>3.772.404</u>	<u>3.591.768</u>

Het aantal medewerkers herleid tot voltijds bezetting per 31 december 2018 is 48,5 (2017: 47,5). Er zijn geen medewerkers werkzaam buiten Nederland.

#### Overzicht van het aantal fte's

- HRM-communicatie-bestuurssecretariaat	2,5
- Financiën	5,8
- Control	2,0
- Planmatig onderhoud en beheer	5,8
- Projectontwikkeling	3,0
- Onderhoudsdienst	9,2
- Informatisering & Automatisering	0,9
- Leefbaarheid	2,4
- Wonen	6,9
- Maatschappij en vastgoedsturing	2,0
- Bedrijfsondersteuning/facilitair	6,0
- Directie	2,0
	<u>48,5</u>



#### 4.9.11 Accountantshonoraria onafhankelijke accountant en fiscale advisering

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Controle jaarrekening	61.093	120.994
Andere controlewerkzaamheden	24.200	31.707
Fiscale advisering	-	18.911
Andere niet-controle diensten	-	-
	<b>85.293</b>	<b>171.612</b>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woonmeij zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2018, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

#### 4.9.12 Fusiekosten

In de verlies- en winstrekening is een bedrag van € 170.000 opgenomen welke betrekking heeft op fusie gerelateerde kosten.

#### 4.9.13 WNT-verantwoording 2018

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. In 2015 is de WNT 2 in werking getreden. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woonmeij van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F.

Het bezoldigingsmaximum in 2018 voor Woonmeij is € 156.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2018 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

##### Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

In onderstaande tabel zijn van de leidinggevende topfunctionarissen, de bezoldiging conform de WNT en de lasten van de bezoldiging conform het jaarrekeningrecht weergegeven in één tabel.

Woonmeij wijkt door deze overzichtelijke manier van presenteren, naar haar mening, ten positieve af van de gestelde richtlijn in de RJ645. Deze presentatie is conform de mogelijkheden die de toepassing van de RJ biedt.



bedragen x € 1	2018	2018	2017	2017
Naam topfunctionaris	M.A.W. Wonders	L.A.M. Overmars	M.A.W. Wonders	L.A.M. Overmars
Aanvang en eind functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	22/5-31-12	1/1 - 31/12
Functie	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder
Omvang dienstverband in fte	1,00	1,00	1,00	1,00
Dienstbetrekking	ja	ja	ja	ja
Salaris	102.000	111.600	64.432	103.200
Vakantiegeld	8.160	8.928	4.128	8.256
FLOW (werkgeversdeel)	83	90	-	-
Bijtelling auto	2.612	-	1.639	-
Totaal beloning	112.855	120.618	70.199	111.456
Totaal belaste kostenvergoeding	-	1.696	-	1.325
Totaal betaalbaar op termijn	15.931	20.322	7.958	19.612
<i>Totaal beloning</i>	<i>112.855</i>	<i>122.314</i>	<i>70.199</i>	<i>112.781</i>
<i>Totaal beloning op termijn</i>	<i>15.931</i>	<i>20.322</i>	<i>7.958</i>	<i>19.612</i>
<b>Totaal bezoldiging conform WNT</b>	<b>128.786</b>	<b>142.636</b>	<b>78.157</b>	<b>132.393</b>
<b>Individueel WNT-maximum</b>	<b>156.000</b>	<b>156.000</b>	<b>80.647</b>	<b>95.000</b>
<b>Overschrijding WNT-grens?</b>	<b>NEE</b>	<b>NEE</b>	<b>NEE</b>	<b>37.393</b>
Motivering indien overschrijding				1)

- 1) De heer Overmars maakte in 2017 gebruik van het overgangsrecht als gevolg van zijn arbeidsovereenkomst.

#### Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking

In 2018 had Woonmeij geen topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.

#### Toezichthoudende topfunctionarissen

Bezoldiging Raad van Commissarissen 2018 bedragen x € 1						
	D. Hermes	R. Braat	W. Kelders	A. Moons	E. Schellekens	D. Lauwen
Functie(s)	Voorzitter	Vice Voorzitter	RvC-lid	RvC-lid	RvC-lid	RvC-lid
Aanvang en eind 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
<b>Bezoldiging</b>						
Beloning	18.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal bezoldiging 2018 conform WNT</b>	<b>18.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>
<b>Toepasselijk WNT-maximum</b>	<b>23.400</b>	<b>15.600</b>	<b>15.600</b>	<b>15.600</b>	<b>15.600</b>	<b>15.600</b>
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Vergelijkende cijfers 2017 bedragen x € 1						
Aanvang en eind functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging	15.084	10.975	10.056	10.056	10.056	10.056
Belastbare onkostenvergoeding	0	32	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal bezoldiging 2017 conform WNT</b>	<b>15.084</b>	<b>11.007</b>	<b>10.056</b>	<b>10.056</b>	<b>10.056</b>	<b>10.056</b>
<b>Toepasselijk WNT-maximum</b>	<b>19.800</b>	<b>14.250</b>	<b>13.200</b>	<b>13.200</b>	<b>13.200</b>	<b>13.200</b>





Het WNT-maximum voor de voorzitter bedraagt 15% van het WNT-maximum, voor overige leden 10%. Woonmeij conformeert zich echter aan de lagere beroepscode van het VTW, met maximale percentages van 11,55% respectievelijk 7,7%.

*Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking*

<b>bedragen x € 1</b>	<b>2018</b>
<b>Naam topfunctionaris</b>	<b>L.A.M. Overmars</b>
<b>Functie bij beëindiging dienstverband</b>	Bestuurder
<b>Omvang dienstverband in fte</b>	1,00
<b>Dienstbetrekking</b>	ja
<b>Jaar waarin dienstverband is beëindigd</b>	2018
Overeengekomen uitkering wegens beëindiging	24.000
<b>Individueel WNT-maximum</b>	<b>24.956</b>
<b>Overschrijding WNT-grens?</b>	<b>NEE</b>
Motivering indien overschrijding	n.v.t.

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.

*4.9.14 Gebeurtenissen na balansdatum*

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2018 heeft zich de volgende gebeurtenis na balansdatum voorgedaan:

- per 25 februari 2019 is er een lening afgesloten ten bedrage van € 3.000.000.



## 4.10 Gescheiden verantwoording DAEB-Niet-DAEB

### 4.10.1 Gescheiden balans per 31 december 2018

ACTIVA	31 december 2018	
	DAEB	Niet-DAEB
	€	€
<b>Vaste activa</b>		
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	2.197.456	41.453
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
DAEB vastgoed in exploitatie	578.529.471	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	35.328.648
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	32.248.007	23.928.813
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	255.904	-
	611.033.382	59.257.461
<u>Financiële vaste activa</u>		
Netto-vermogenswaarde niet-DAEB	32.799.539	-
Interne lening	7.037.886	-
Latente belastingvorderingen	551.576	-
	40.389.001	-
<i>Som der vaste activa</i>	<i>653.619.839</i>	<i>59.298.914</i>
<b>Vlottende activa</b>		
<u>Voorraden</u>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.883.044	381.875
Overige voorraden	150.023	7.896
	2.033.067	389.771
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	227.361	11.966
Overheid (gemeenten)	1.652	-
Overige vorderingen	-	-
Overlopende activa	83.726	4.307
	312.739	16.273
<u>Liquide middelen</u>	-	4.204.171
<i>Som der vlottende activa</i>	<i>2.345.806</i>	<i>4.610.215</i>
<b>Totaal</b>	<b>655.965.645</b>	<b>63.909.129</b>



PASSIVA	31 december 2018	
	DAEB	Niet-DAEB
<b>Eigen vermogen</b>		
<u>Vermogen</u>		
Herwaarderingsreserve	311.099.818	8.511.727
Overige reserve	166.830.993	24.287.812
	477.930.811	32.799.539
<u>Voorzieningen</u>		
Voorziening onrendabele investeringen	3.034.688	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
Voorziening reorganisatiekosten	71.250	3.750
	3.105.938	3.750
<b>Vreemd vermogen</b>		
<u>Langlopende schulden</u>		
Leningen kredietinstellingen	118.683.282	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.988.958	23.840.527
Latente belastingschulden	-	28.329
Interne lening	-	7.037.886
Waarborgsommen	-	37.587
	150.672.240	30.944.329
<u>Kortlopende schulden</u>		
Schulden aan kredietinstellingen	19.576.011	-
Schulden aan leveranciers	1.337.280	70.383
Belastingen en premies sociale verzekering	918.298	48.332
Overlopende passiva	2.425.067	42.796
	24.256.656	161.511
<b>Totaal</b>	<b>655.965.645</b>	<b>63.909.129</b>



#### 4.10.2 Gescheiden winst- en verliesrekening over 2018

OMSCHRIJVING	2018 DAEB	2018 Niet-DAEB
	€	€
Huuropbrengsten	30.648.389	2.132.663
Opbrengsten servicecontracten	827.441	50.187
Lasten servicecontracten	-871.438	-5.325
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.566.599	-185.702
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.205.111	-286.837
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.949.820	-130.491
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>12.882.862</b>	<b>1.574.494</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.607.820	4.147.842
Toegerekende organisatiekosten	-260.037	-13.561
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.542.832	-4.038.341
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>804.952</b>	<b>95.941</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	818.936	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	24.906.334	2.397.119
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	115.698	24.351
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>25.840.968</b>	<b>2.421.470</b>
Opbrengst overige activiteiten	201.037	1.486.988
Kosten overige activiteiten	-81.985	-1.516.580
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>119.052</b>	<b>-29.592</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-429.450</b>	<b>-24.090</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	134.422	62
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.316.764	-132.905
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-4.182.342</b>	<b>-132.843</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>35.036.041</b>	<b>3.905.381</b>
Belastingen	-5.683.808	-299.146
Resultaat niet-daeb tak	3.606.235	-
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>32.958.468</b>	<b>3.606.235</b>



#### 4.10.3 Gescheiden kasstroomoverzicht over 2018

Omschrijving	Kasstroomen 2018	
	DAEB	niet-DAEB
<b>Operationele activiteiten</b>		
Huren	30.817.972	2.010.998
Vergoedingen	987.050	51.950
Overige bedrijfsontvangsten	153.900	8.100
Renteontvangsten	135.900	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>32.094.822</i>	<i>2.071.048</i>
Personeelsuitgaven	3.503.600	184.400
Onderhoudsuitgaven	4.939.859	182.141
Overige bedrijfsuitgaven	5.258.967	174.033
Rente uitgaven	4.358.000	131.900
Sector specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	385.700	20.300
Verhuurdersheffing	4.580.000	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	94.050	4.950
Vennootschapsbelasting	4.803.200	252.800
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>27.923.376</i>	<i>950.524</i>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>4.171.446</b>	<b>1.120.524</b>
<b>(Des)Investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.608.000	3.732.000
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	1.467.000
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	330.000
Verkoopontvangsten grond	-	86.000
(Des)Investeringsontvangsten overige / grond	-	-
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	<i>4.608.000</i>	<i>5.615.000</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	3.690.000	206.000
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	2.990.000	4.000
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	52.000	1.000
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	3.831.000	2.571.000
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	192.000
Investerings overig	474.550	16.450
Externe kosten bij verkoop	50.000	86.000
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	<i>11.087.550</i>	<i>3.076.450</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	<i>-6.479.550</i>	<i>2.538.550</i>
Ontvangsten verbindingen	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-6.479.550</b>	<b>2.538.550</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	-	-
Aflossing door WSW geborgde leningen	-3.310.000	-
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-3.310.000</b>	<b>-</b>
<i>Aanvangssaldo 1 januari</i>	<i>1.397.252</i>	<i>535.096</i>
Mutatie liquide middelen	-5.618.104	3.659.074
Wijziging kortgeldmutaties	-	10.000
<b>Eindsaldo 31 december</b>	<b>-4.220.853</b>	<b>4.204.171</b>



#### **4.11 Ondertekening van de jaarrekening**

Schijndel, 23 april 2019

**Opmaken van de Jaarrekening  
Bestuur:**

**De heer M.A.W. Wonders  
(directeur-bestuurder)**

**Vaststellen van de jaarrekening  
Raad van Commissarissen:**

**De heer D.J.A.M. Hermes**

**De heer M.J.H.M. Braat**

**Mevrouw J.M.P. Moons**

**De heer H.J.G.M. Schellekens**

**De heer D. Lauwen**



## 5. Overige gegevens

---



## 5 Overige gegevens

### 5.1 Bestemming van het resultaat

Het jaarverslag, inclusief jaarrekening 2018, is onder voorbehoud van adviesbehandeling in de algemene ledenvergadering, vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 23 april 2019 en ondertekend door de voltallige Raad van Commissarissen en de Bestuurder op gelijke datum. In deze vergadering is tevens door de Raad van Commissarissen besloten het bestuur decharge te verlenen op basis van de jaarstukken. De jaarstukken worden toegelicht in de Algemene Ledenvergadering.

In de statuten van de vereniging is de bestemming van het jaarresultaat niet beschreven. Het gehele resultaat is, vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door de Raad van Commissarissen, toegevoegd aan de overige reserves. Het gehele vermogen van de corporatie wordt binnen de vigerende kaders van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) besteed.





## **5.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

---

## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Vereniging Woonmeij

---

### **Verklaring over de jaarrekening 2018**

---

#### **Ons oordeel**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Vereniging Woonmeij een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling 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 Vereniging Woonmeij te Schijndel ('de toegelaten instelling') gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2018;
- de 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'.

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

AAQVKRFSQ7V2-861264476-44

---

*PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Boschdijktunnel 10, 5611 AG Eindhoven, Postbus 6365,  
5600 HJ Eindhoven  
T: 088 792 00 40, F: 088 792 94 13, [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 Pensions, 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.



### *Onafhankelijkheid*

Wij zijn onafhankelijk van Vereniging Woonmeij 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 waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie*

Wij vestigen de aandacht op de waarderingsgrondslag in paragraaf 4.5.5.1 'DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie op pagina 74 van de jaarrekening 2018. Vereniging Woonmeij waardeert een deel van haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Na eerste verwerking waardeert Vereniging Woonmeij deze onroerende zaken tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

---

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

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 78 en 79 en op pagina 92 en 93. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

---

### *Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd*

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

---

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

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

- het bestuursverslag;
- het volkshuisvestingsverslag;
- het governance-verslag; en
- de overige gegevens.

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 commissarissen 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

---

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

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

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.

Eindhoven, 23 april 2019  
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door A.J.M. Vercammen RA

---

## ***Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2018 van Vereniging Woonmeij***

---

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, de Regeling Controleprotocol WNT 2018, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze doelstelling is om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening vrij van materiële 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. Tevens op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar 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.

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



Kerkendijk 55  
Postbus 19  
5480AA Schijndel

(073) 544 06 06  
info@woonmeij.nl

[www.woonmeij.nl](http://www.woonmeij.nl)