



**WONION JAARVERSLAG 2018**

## VOORWOORD

Begin 2018 gaf Harrie Kuypers aan dat hij met ingang van 1 januari 2019 gebruik wilde gaan maken van de mogelijkheid om met vroegpensioen te gaan. Harrie Kuypers is 15 jaar werkzaam geweest als directeur-bestuurder van eerst Parès en later, na de fusie in 2008 van Parès met WischWonen, van Wonion. In zijn afscheidsinterview met de Gelderlander gaf hij zelf aan dat de renovatie van de Vogelbuurt in Ulft een van de hoogtepunten was in zijn carrière. Maar er is meer gebeurd in de afgelopen 15 jaar. Zo was er de transformatie van de Schrijversbuurt in Gendringen en werd de eerste energieneutrale buurt gebouwd op de Biezenakker. Naast wijkvernieuwingen werd onder andere geïnvesteerd in dynamische dorpskernen door nieuwe woningen te bouwen in verschillende kernen, werd de komst van 3 kulturhusen mogelijk gemaakt en werden de woonzorgcentra de Schuylenburgh in Silvolde en de Debbeshoek in Ulft vernieuwd. Harrie Kuypers was een zeer betrokken directeur-bestuurder die op vele fronten actief was. Van het bijwonen van gemeenteraadsvergaderingen, gesprekken met belangenverenigingen tot zelf in de wijk actief bezig zijn voor NL Doet. Op 18 december hebben tijdens een drukbezochte receptie relaties afscheid genomen van Harrie Kuypers en 's avonds was er voor de medewerkers van Wonion gelegenheid afscheid te nemen van 'hun' directeur.

De komst van mij als nieuwe directeur-bestuurder betekent niet dat Wonion een andere koers gaat varen. Wonion heeft de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in duurzaam wonen. Dit blijven we doen en deze lijn zetten we verder door. Ik vind het belangrijk dat we onze woningen afstemmen op de wensen van huidige en toekomstige generaties en dat we dit doen met oog voor mens en milieu. Hierbij kijken we niet alleen naar de (toekomstige) kwaliteit van ons eigen woningbezit, maar ook naar de bijdragen die we kunnen leveren aan het behoud van bestaand vastgoed in de gemeente Oude IJsselstreek. Hiermee kunnen wij de leefbaarheid in deze gemeente met een duurzaam gebruik van bestaande middelen bevorderen.

Onze inzet op duurzaam wonen gaan we nog verder uitbouwen. Zo zijn we ooit gestart met de bouw van energie neutrale woningen in de Bomenbuurt in Ulft, gingen we daarna een stap verder met de bouw van nul-op-de-energiemeter woningen aan DRU-laan in Ulft en zijn we inmiddels zover dat we nog een stap verder gaan door in de Heuvelstraat in Silvolde verouderde woningen te slopen en de nieuw te bouwen woningen circulair te bouwen. Onze inzet op duurzaam wonen doen we niet alleen om de milieubelasting te beperken en daarmee als maatschappelijke organisatie een bijdrage te leveren aan het terugdringen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot, maar vooral ook omdat duurzame woningen leiden tot betaalbare woonlasten en comfortverbetering voor onze huurders. Onze huurders moeten er baat bij hebben. Dit is én blijft ons uitgangspunt.

Een prettige woning en een fijne woonomgeving is erg belangrijk. Wonen vormt een belangrijk onderdeel van ons leven. Met dit besef in mijn achterhoofd vind ik het belangrijk dat we de (woon)wensen van onze huurders kennen en dit meenemen in ons beleid en onze planvorming. Daarom gaan we graag in gesprek met onze huurders. In 2018 hebben wij aan onze huurders gevraagd of zij wilden meepraten over bepaalde onderwerpen en in welke vorm. De komende tijd gaan we, met behulp van de antwoorden die we hebben gekregen, aan de slag met het opzetten van een goede werkwijze om met onze huurders in gesprek te komen en te blijven over diverse onderwerpen.

We gaan niet alleen in gesprek met onze huurders, maar ook met onze partners. Om goed in te kunnen spelen op de opgaven binnen de Achterhoekse woningmarkt, is nauwe samenwerking met diverse partners van groot belang. We werken als woningcorporaties met veel organisaties samen en dat zullen we in de toekomst blijven doen. Mijn rol daarin zal zijn dat ik met de samenwerkingspartners in gesprek wil om te horen wat ze van ons verwachten en wat wij kunnen doen voor de leefbaarheid in de Oude IJsselstreek. Een goede samenwerking is ook van belang om in te kunnen spelen op alle veranderingen binnen de woningmarkt, zoals het verder transformeren van de woningvoorraad en daarbij inspelen op de ontgroening, vergrijzing en krimp in de Achterhoek.

Dit alles kunnen we doen omdat we een organisatie hebben met enthousiaste en kundige medewerkers. Voor mij een fijne start in mijn nieuwe rol, zodat ik met veel plezier en voortvarend aan de slag kan als directeur-bestuurder van Wonion.

Gerrolt Ooijman  
Directeur-bestuurder

## INHOUDSOPGAVE

<b>1. EVEN VOORSTELLEN: WONINGCORPORATIE WONION.....</b>	<b>5</b>
1.1. Onze strategische uitgangspunten.....	5
1.2. Onze strategie: doelen en randvoorwaarden .....	6
1.3. Van strategische perspectieven naar succesfactoren .....	7
<b>2. 2018 IN VOGELVLUCHT.....</b>	<b>8</b>
2.1. Landelijke, regionale en lokale ontwikkelingen .....	9
2.2. Onze strategie.....	11
2.3. Onze resultaten in 2018.....	12
2.3.1. Belangrijkste besluiten in 2018 .....	13
<b>3. WONION GEEFT EEN THUIS .....</b>	<b>14</b>
3.1. Voldoende geschikte woningen .....	14
3.1.1. Dienstverlening bieden .....	14
3.1.2. Keuzevrijheid bieden.....	15
3.1.3. Klachtenafhandeling .....	15
3.2. Betaalbare woonlasten .....	16
3.2.1. Huurbeleid .....	16
3.2.2. Huurinkomsten en huurderiving .....	16
3.2.3. Informeren en monitoren duurzame investeringen.....	17
3.3. Inzicht in (toekomstige) klantbehoefte .....	17
3.3.1 Regionale woonruimteverdeling .....	18
3.3.2. Mobiliteit en doorstroming.....	18
3.3.3. Europese regeling woonruimteverdeling .....	19
3.3.4. Aan- en verkoop woningen .....	20
3.4. Leefbare woonomgeving .....	20
<b>4. WONION INVESTEERT IN DUURZAAM VASTGOED.....</b>	<b>22</b>
4.1. Optimale woningvoorraad .....	22
4.1.1. Vastgoedsturing .....	22
4.1.2. Strategisch voorraadbeleid .....	22
4.1.3. Nieuwbouw en herstructurering.....	23
4.2. Behoud van vastgoedwaarde.....	24
4.2.1. Investeringsniveau beperken .....	24
4.2.2. Onderhoudslasten beperken .....	25
4.3. Milieubelasting beperken .....	26
4.3.1. Energiemaatregelen.....	27
4.3.2. Duurzame energie opwekking bevorderen .....	28
4.3.3. Duurzaamheidsmaatregelen .....	28
4.3.4. Energie resultaten.....	28

<b>5. WONION NAAR EEN MAATSCHAPPIJ GEDREVEN ORGANISATIE.....</b>	<b>30</b>
5.1. Doeltreffende organisatie.....	30
5.1.1. Besturing.....	30
5.1.2. Visitatie.....	30
5.1.3. Samenwerking met Sité Woondiensten en ProWonen.....	30
5.2. Doelmatige organisatie.....	31
5.2.1. Personeel en organisatie.....	31
5.2.2. Personeelsbeleid.....	32
5.2.3. Ondernemingsraad.....	33
5.3. Investeren in netwerken.....	34
5.3.1. Maatschappelijke inbedding.....	34
5.3.2. Onze legitimatie.....	35
5.4. Voorbeeldgedrag vertonen.....	36
<b>6. PRESTEREN NAAR VERMOGEN .....</b>	<b>37</b>
6.1. Balans betaalbaarheid, kwaliteit en continuïteit.....	37
6.2. Opbrengsten optimaliseren en lasten beperken.....	37
6.2.1. Inkomsten optimaliseren.....	38
6.2.2. Uitgaven beperken.....	38
6.3. Ondernemend handelen.....	38
6.4. Financiële continuïteit.....	41
6.4.1. Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie.....	41
6.4.2. Financieel beleid.....	42
6.4.3. Treasury.....	43
6.4.4. Financiële vooruitblik.....	44
<b>7. BESTUURSVERKLARING .....</b>	<b>45</b>
<b>8. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN .....</b>	<b>46</b>
8.1. Toezicht en toetsing.....	46
8.2. Samenstelling en functioneren van de RvC.....	47
8.3. Onderwerpen en Activiteiten 2018.....	50
8.4. Tenslotte.....	55
<b>9. FINANCIEEL VERSLAG .....</b>	<b>56</b>
9.1. Jaarrekening 2018.....	56
9.1.1. Toelichting behorende tot de jaarrekening 2018.....	61
9.1.2. Grondslagen voor waardering van activa en passiva.....	64
9.1.3. Toelichting op balans.....	76
9.1.4. Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	91
9.1.5. Bezoldiging bestuurders en commissarissen.....	97
9.1.6. Toelichting kengetallen.....	101
9.2. Overige gegevens.....	103

9.2.1. Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming.....	103
9.3. Verklaring van de Raad van Commissarissen .....	104
9.4. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	105

## **1. EVEN VOORSTELLEN: WONINGCORPORATIE WONION**

Wonion is een woningcorporatie met circa 4.000 woningen. Dit is ongeveer 25 procent van het totaal aantal woningen in de gemeente Oude IJsselstreek. Wonion is hiermee dé partner op het gebied van verhuur van woningen in deze gemeente. We willen bijdragen aan goed en betaalbaar wonen en daarmee realiseren dat onze klanten zich thuis voelen.

### **1.1. Onze strategische uitgangspunten**

Ook als corporatiesector ondervinden we telkens dat de wereld in beweging blijft. Wonion probeert zich steeds aan te passen aan de veranderende omgeving en herijkt hiervoor regelmatig haar strategienota, zoals ook in 2017. De invloed van rijksoverheidsbeleid op de realisatie van onze maatschappelijke opgave wordt steeds groter. Binnen de kaders die (zijn) ontstaan zal Wonion haar koers varen om de maatschappelijke opgave zo goed mogelijk te realiseren. De herijking van de strategienota heeft in 2017 niet geleid tot grote aanpassingen, maar wel zijn er een aantal accenten verlegd. In onze strategienota wordt deze koers vanuit de missie en visie gestart wat leidt tot concrete plannen en doelen.

#### **Onze missie: waar wij voor staan**

We hebben onze koers bepaald op basis van onze eigen visie en lokale kennis binnen de kaders die 'Den Haag' woningcorporaties geeft. Deze kaders kunnen beperkend werken, maar scheppen ook duidelijkheid. Uiteindelijk streven we allemaal hetzelfde doel na en dat is betaalbaar en prettig wonen voor onze doelgroep. Daarom is onze missie: Wonion realiseert vanuit de maatschappelijke behoefte duurzaam wonen voor mensen in en om de gemeente Oude IJsselstreek met aandacht voor zorg & welzijn.

#### **Onze visie: waar wij voor gaan**

De ondernemersvisie van Wonion bestaat uit een visie op vier perspectieven: 'de klant', 'duurzaam vastgoed', 'geld en waarde' en 'de organisatie'. De visie van Wonion is bedoeld om ons richting te geven zonder te vervallen in starre doelstellingen. Met deze visie weten klanten en medewerkers waar Wonion voor staat. In de uitvoering van onze visie zoeken wij steeds naar een balans tussen de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor de klanten, de duurzame kwaliteit van het vastgoed en de kasstromen en financiële continuïteit.

#### **Onze kernwaarden**

Om onze missie en visie te realiseren, sturen wij op een eenduidige manier van werken. De manier waarop wij werken komt tot uitdrukking in de kernwaarden die we voor onze organisatie hebben gedefinieerd:

- *Klantgericht*  
We zijn ons ervan bewust dat al onze activiteiten van invloed zijn op het prettig wonen van onze klanten. We werken vanuit dit bewustzijn aan het vertrouwen dat klanten in onze diensten stellen.
- *Betrokken*  
We staan dichtbij klanten en belanghouders en gaan met hen in dialoog, zodat wij goed in kunnen spelen op de maatschappelijke opgave.
- *Kwaliteit*  
We dragen zorg voor de kwaliteit van onze dienstverlening en producten en zoeken steeds naar kwaliteitsverbetering binnen de mogelijkheden die we hebben.
- *Betrouwbaar*  
We staan voor dat we doen wat we zeggen.
- *Ondernemend*  
We stimuleren en realiseren actief nieuwe ontwikkelingen binnen een gezonde bedrijfsvoering, zodat we nog beter de maatschappelijke opgave kunnen vervullen.

## **Ons werkterrein**

Onze woningen (woongelegenheden in eigendom) staan voornamelijk in de gemeente Oude IJsselstreek. Slechts een zeer beperkt deel van onze woningen is gevestigd in de gemeente Aalten. Beide gemeenten bevinden zich in de Achterhoek.

Samen met collega corporaties in de Achterhoek en de Achterhoekse gemeenten leveren wij een bijdrage aan de regionale woonvisie. Hierin worden strategische uitgangspunten op het gebied van wonen voor de hele Achterhoek uitgewerkt, want wonen stopt niet bij de gemeentegrenzen.

## **1.2. Onze strategie: doelen en randvoorwaarden**

De ondernemersvisie van Wonion bestaat uit een visie op vier perspectieven:

- **Klant:** Wonion geeft een thuis
- **Vastgoed:** Wonion investeert in duurzaam vastgoed
- **Organisatie:** Wonion, naar een maatschappij gedreven organisatie
- **Geld en waarde:** Wonion presteert naar vermogen

### **Klant - Wonion geeft een thuis**

De visie van Wonion start met de verwachting dat er altijd mensen op sociale huisvesting zijn aangewezen. Wij zouden onszelf echter in beginsel overbodig willen maken. Wij weten dat in de huidige maatschappij en in de naaste toekomst er geen vooruitzicht is dat dit ideaal te verwezenlijken is. In elk woongebied leven verschillende mensen met elkaar. Wij richten ons niet alleen op de individuele bewoner (woning en woondiensten), maar ook op het collectief (de woonomgeving), zodat mensen prettig en plezierig kunnen wonen in de kernen en wijken.

### **Vastgoed - Wonion investeert in duurzaam vastgoed**

Het vastgoed is een waardevol eigendom. Ons vastgoed is niet alleen een middel om wonen mogelijk te maken maar ook een middel om op de lange termijn kapitaal te genereren voor noodzakelijke investeringen. De economische crisis, de crisis op de woningmarkt en de demografische ontwikkelingen in de Achterhoek, hebben gevolgen voor de woningvoorraad van Wonion. Onze woningvoorraad zal daarom duurzaam, flexibel te gebruiken en gedifferentieerd moeten zijn om in de toekomst voldoende keuzevrijheid te kunnen bieden en leegstand te voorkomen. De Woningvoorraad is pas duurzaam als investeringen worden gedaan die passen bij de toekomstbestendigheid, de waarde en levensduur van de woning.

### **Geld en waarde - Wonion presteert naar vermogen**

Wonion vindt het belangrijk om het geld van haar huurders zo goed mogelijk te besteden. We gaan daarom kritisch om met de beschikbare financiële middelen. De financiële sturing is zo ingericht dat wij aan onze verplichtingen en aan het toetsingskader van onze toezichthouders kunnen blijven voldoen. Het belang om investeringen op een juiste manier af te wegen is groter dan ooit. De Verhuurdersheffing enerzijds en de beperkte financiële mogelijkheden in de huurmarkt van de Achterhoek anderzijds, leiden ertoe dat we anders naar investeringen moeten gaan kijken. Het is van groot belang dat wordt gekozen voor investeringen die het juiste rendement opleveren, om zodoende de financiële continuïteit op korte en op lange termijn te waarborgen. We zoeken naar investeringen om mensen duurzaam te blijven huisvesten en waarbij we de toekomstige leefbaarheid in de gemeente zoveel als mogelijk ondersteunen. Wij accepteren in die gevallen een lager rendement indien dit kan binnen onze financiële mogelijkheden. Binnen de operationele bedrijfsexploitatie blijft de nadruk liggen op kostenreductie en beheersing. Dit vraagt een zo doeltreffend en doelmatig mogelijk georganiseerd primair proces.

### **Organisatie - Wonion, naar een maatschappij gedreven organisatie**

Om in te kunnen spelen op de veranderende maatschappelijke opgaven is het noodzakelijk dat Wonion voldoende betrokken is bij de lokale situatie. We willen weten wat er speelt en staan daarom midden in de samenleving. Wij betrekken onze belanghouders bij onze strategische keuzes en beleid om onze maatschappelijke opgave zo goed

mogelijk te kunnen vervullen. We zoeken actief naar nieuwe mogelijkheden om gebruik te maken van de informatie van klanten en belanghouders. Anderzijds moeten werkzaamheden zo doelmatig mogelijk worden georganiseerd. Hierin levert voor Wonion de samenwerking met ketenpartners een belangrijke bijdrage. Wij zullen steeds blijven afwegen welke bijdrage aan de invulling van onze maatschappelijke taak doeltreffender en doelmatiger door of met anderen uitgevoerd kan worden. Vergaande samenwerking met collega-corporaties of met andere organisaties kan de meest doelmatige werkwijze opleveren. De balans tussen lokale betrokkenheid en een efficiënte inrichting zal nauwgezet in de gaten worden gehouden. Bij elke vraag vanuit de samenleving van enige omvang, die niet direct gerelateerd is aan de verhuur en het beheren van sociale huurwoningen, vragen wij ons af wat de maatschappelijke opbrengsten zijn in relatie tot de financiële randvoorwaarden. Van daaruit bepalen wij onze rol.

### 1.3. Van strategische perspectieven naar succesfactoren

Om onze strategische perspectieven invulling te geven, hebben we een matrix ontwikkeld. Op de raakvlakken van de perspectieven en de maatschappelijke thema's ontstaan kritische succesfactoren die zijn uitgewerkt naar concrete activiteiten. De matrix heeft als doel sturing nog beter mogelijk te maken en het geheel overzichtelijker te maken. De matrix is hieronder weergegeven.

De matrix zorgt voor overzicht maar het gaat uiteindelijk om de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de kritische succesfactoren (KSF). Hiervoor wordt per KSF een omschrijving gegeven en richting aan de activiteiten die hiervoor moeten worden geïnitieerd en gerealiseerd.

<b>KSF</b> maatschappelijk thema	<b>Klant:</b> Wonion geeft een thuis	<b>Vastgoed:</b> Wonion investeert in duurzaam vastgoed	<b>Geld en waarde:</b> Wonion presteert naar vermogen	<b>Organisatie:</b> Wonion naar een maatschappij gedreven organisatie
<b>Huisvesten</b>	1. Voldoende geschikte woningen	5. Optimale woningvoorraad	9. Balans betaalbaarheid, kwaliteit en continuïteit	13. Doeltreffende organisatie
<b>Betaalbaar</b>	2. Betaalbare woonlasten	6. Behoud vastgoedwaarde	10. Opbrengst optimaliseren en lasten beperken	14. Doelmatige organisatie
<b>Samenleving</b>	3. Inzicht in (toekomstige) klantbehoefte	7. Bijdrage kwaliteit lokaal vastgoed	11. Ondernemend handelen	15. Investeren in netwerken
<b>Duurzame kwaliteit</b>	4. Leefbare woonomgeving	8. Milieubelasting beperken	12. Financiële continuïteit	16. Voorbeeldgedrag vertonen

Onze strategische perspectieven aangevuld met onze kritische succesfactoren (1 tot en met 16), vormen de kapstok voor onze organisatiekoers en tevens voor dit jaarverslag. In de hoofdstukken (Wonion geeft een thuis, Wonion investeert in duurzaam vastgoed, Wonion naar een maatschappij gedreven organisatie en Wonion presteert naar vermogen) vindt u onze prestaties over 2017 terug, onderverdeeld naar de hierboven genoemde succesfactoren.



## **2. 2018 IN VOGELVLUCHT**

In dit hoofdstuk benoemen we kort de voor Wonion belangrijkste gebeurtenissen en ontwikkelingen in 2018 en de landelijke, regionale en lokale ontwikkelingen waarmee we te maken hebben gekregen.

### Nieuwe directeur-bestuurder

Eind 2018 heeft Harrie Kuypers afscheid genomen als directeur-bestuurder van Wonion en per 1 januari 2019 is Gerrolt Ooijman benoemd als directeur-bestuurder bij Wonion. De Raad van Commissarissen heeft na een uitgebreide procedure gekozen voor Gerrolt Ooijman en heeft er vertrouwen in dat hij de juiste persoon is om sturing te geven aan de organisatie. Gerrolt trad in 1998 als manager Exploitatie in dienst bij Parès, één van de twee fusiepartners waaruit Wonion in 2008 is ontstaan. Daar was hij verantwoordelijk voor de afdelingen Wonen en Vastgoed. Sinds de fusie is hij bij Wonion werkzaam als manager Strategie en later als manager Strategie & Vastgoed. Hij kent het werkgebied en de opgaven waar Wonion voor staat goed. Vanuit zijn bouwkundige en bedrijfskundige achtergrond heeft hij veel ervaring opgedaan in de vastgoedwereld en volkshuisvesting en zet deze kennis en kunde graag in om de ambitie van Wonion waar te maken: prettig wonen in een duurzame woning en woonomgeving. De komst van een nieuwe directeur-bestuurder betekent dat er een nieuw hoofdstuk start voor Wonion, maar niet dat er grote veranderingen gaan plaatsvinden. De afgelopen jaren heeft Wonion erg ingezet op duurzaam wonen en daar blijven we voor gaan. In het voorwoord van dit verslag leest u meer over waar Gerrolt Ooijman met Wonion naar toe wil gaan en hoe hij daar richting aan wil geven.

### Organisatieontwikkeling

Belangrijk uitgangspunt voor Wonion is het realiseren van een effectieve en efficiënte bedrijfsvoering op basis van een gezonde financiële positie. Naar aanleiding van deze ontwikkeling, die in 2013 is ingezet, zijn we in 2018 gestart met het proces om ook voor het niet planmatig onderhoud de RGS-methodiek door te voeren. Als gevolg hiervan hebben we in 2018 afscheid genomen van onze 'eigen' onderhoudsdienst.

Bij de besprekingen in het kader van het werven van een nieuwe directeur-bestuurder is middels de notitie 'Organisatieontwikkeling 2019' ook de organisatiestructuur aan de orde gesteld. Hierbij is ook de Raad van Commissarissen betrokken. Naar aanleiding hiervan is een aantal veranderingen doorgevoerd. Zo is de rol van teamleider komen te vervallen en is een nieuwe manager Wonen en een nieuwe manager Vastgoed geworven. Beide managers zullen in 2019 starten in hun functie.

### Risicomanagement

In 2018 is verder invulling gegeven aan het risicomanagement en is het 'risicomanagement bij Wonion' vastgesteld, dat het kader vormt voor de verdere professionalisering en borging van het risicomanagement binnen onze processen. Wij vinden het belangrijk om compliant en in control te zijn en risicomanagement heeft om die reden een belangrijke rol in onze dagelijkse besturing en processen. Vanuit ons risicomanagement gaat de grootste focus uit naar de strategische risico's welke in 2018 opnieuw zijn geïnventariseerd. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op het risicomanagement.

### Portefeuillestrategie

In 2018 is een meerjarige portefeuillestrategie ontwikkeld op basis van de meest recente ontwikkelingen en beschikbare gegevens, waaronder het in de Achterhoek gehouden woon- en leefbaarheidsonderzoek (AWLO). Bij dit traject is ook de Huurdersvereniging betrokken. We constateren dat de crisis op de woningmarkt voorbij is en ook de druk op de sociale huurmarkt flink is toegenomen. Dit betekent niet dat we anders tegen de ontwikkelingen op de lange termijn aankijken. We verwachten nog steeds een afname van het aantal huishoudens na 2028. De actualiteit zorgt er wel voor dat we de komende tijd maatregelen moeten treffen die inspelen op de toenemende vraag naar betaalbaar wonen. Daarnaast krijgen dorpskernen te maken met uiteenlopende (ruimtelijke) knelpunten die van invloed kunnen zijn op de ontwikkelingen van ons vastgoed.

### Participatie

Samen met Huurdersvereniging Wij Wonen heeft Wonion in 2018 aan huurders en belanghouders middels een enquête gevraagd of en in hoeverre ze mee willen denken over verschillende onderwerpen die voor de huurders, de belanghouders en voor Wonion belangrijk zijn. Onderwerpen die gaan over ontwikkelingen in de buurt of woning, maar ook onderwerpen als dienstverlening, duurzaamheid of zorg. Hier zijn veel reacties op geweest en begin februari 2019 zijn de eerste resultaten bekend en wordt een plan van aanpak voor verdere participatie gemaakt.

### ResultaatGericht Samenwerken (RGS)

Wonion werkt samen met vaste partners op basis van ResultaatGericht Onderhoud voor het exterieuronderhoud. In 2018 is besloten om ook voor het interieuronderhoud, zowel de bouwkundige- als de gas-, water- en elektrastoringen, te gaan werken volgens de RGS-methode. In samenwerking met Sité zijn hiervoor partners geselecteerd en vanaf 27 december 2018 is samen met Sité een samenwerking gestart met De Naobers en De Variabele/Acel.

### Online portals

In 2018 is verder gewerkt aan de digitalisering van de klantprocessen. Eind van het jaar is de online portal live gegaan waarin huurders rechtstreeks hun reparatieverzoek kunnen indienen en zelf inplannen. Ook is medio 2018 de mutatie-app geïmplementeerd, waarbij het proces rondom de vertrekkende huurder volledig digitaal verloopt. We zien echter ook dat er een kleine groep mensen is die hier niet in mee kan komen. Voor deze mensen blijven wij telefonisch bereikbaar of ze kunnen na afspraak op ons kantoor terecht voor nadere informatie of hulp.

## **2.1. Landelijke, regionale en lokale ontwikkelingen**

De corporatiesector is nog steeds aan flinke veranderingen onderhevig, met name op het gebied van wet- en regelgeving. We zijn ons ervan bewust dat veranderingen de keuzes beïnvloeden die wij moeten maken om onze maatschappelijke taak te vervullen. We noemen hier de belangrijkste ontwikkelingen waar wij mee te maken hebben gekregen.

### **Landelijke ontwikkelingen**

#### Evaluatie Woningwet

De invoering van de nieuwe Woningwet in 2015 heeft een grote regeldruk met zich mee gebracht. De hoeveelheid gegevens die woningcorporaties moeten aanleveren aan verschillende instanties is zo sterk toegenomen dat dit zorgt voor extra werkdruk op met name de administratieve organisatie. In 2018 is het functioneren van de Woningwet geëvalueerd door het Ministerie van BZK en, in opdracht van Aedes, door de commissie van Bochove. Naar aanleiding hiervan heeft deze commissie gesteld dat de Woningwet ervoor heeft gezorgd dat woningcorporaties zich meer op hun kerntaken richten, zoals de bedoeling was, maar dat de regelgeving voor corporaties is doorgesloten en corporaties hindert bij het uitvoeren van hun missie. Het rapport naar aanleiding van de evaluatie van het Ministerie van BZK is bij het schrijven van dit verslag nog niet gereed.

#### Statuten

Woningcorporaties dienden hun statuten uiterlijk 1 januari 2019 in lijn te brengen met de Woningwet zoals deze geldt nadat de Veegwet wonen in werking is getreden. De Veegwet repareert een aantal punten in de Woningwet en een aantal aanpassingen die de Woningwet voor corporaties, gemeenten, huurders en de toezichthouder beter uitvoerbaar maken. Naar aanleiding hiervan heeft Wonion haar statuten aangepast en na goedkeuring van de Raad van Commissarissen, de statutenwijziging voorgelegd aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Na de verleende goedkeuring is de statutenwijziging in een notariële akte vastgelegd.

#### Sociaal Huurakkoord

De leden van Aedes en de Woonbond stemden in december 2018 in met het Sociaal Huurakkoord. Het akkoord heeft twee belangrijke uitgangspunten, namelijk dat de betaalbaarheid voor huurders dient te verbeteren en deze verbetering dient in balans te zijn met de andere investeringsopgaven die verhuurders hebben. Betaalbaarheid krijgt, naast

beschikbaarheid, prioriteit. Wonion onderschrijft het belang om gezamenlijk afspraken te maken om de betaalbaarheid van het huren voor de doelgroep te verzekeren. Zowel huurders, corporaties als overheid (rijk en gemeenten) zullen hun verantwoordelijkheid moeten nemen. Lokale maatwerk oplossingen zijn zeker nodig en het onderbrengen daarvan in lokale prestatieafspraken schept duidelijkheid naar alle partijen. Wonion heeft tijdens het Aedescongres echter tegen dit akkoord gestemd omdat in het akkoord ook onderdelen zijn opgenomen met betrekking op de wijze waarop duurzaamheid in de huur wordt opgenomen. Deze zorgen voor weer een nieuwe regeling en veranderingen die zorgen voor vertraging en onduidelijkheid.

#### AVG

Vanaf 25 mei 2018 is de algemene verordening gegevensbescherming (AVG) van kracht. Wonion heeft hiervoor samen met collega corporaties Sité en ProWonen een beleidsdocument opgesteld met als doel, inzicht te geven in de maatregelen die moeten worden uitgevoerd om aan de AVG te voldoen. Daarnaast is het door de Aw opgestelde stappenplan 'In tien stappen voorbereid op de AVG' doorlopen. Naar aanleiding hiervan is er onder meer een procedure meldplicht datalekken opgesteld, zijn er verwerkers- en geheimhoudingsovereenkomsten afgesloten met onze leveranciers, is er een privacyverklaring toegevoegd op de website en zijn de autorisaties bezien met als doel veilig stellen dat medewerkers alleen toegang hebben tot gegevens die ze nodig hebben voor hun werkzaamheden. Omdat bijna alle datalekken het gevolg zijn van een menselijke fout hebben we ervoor gekozen optimaal in te zetten op bewustwording van de risico's rond de AVG bij de medewerkers. Zo zijn er speciale bijeenkomsten en trainingen geweest en volgen de medewerkers een e-learning AVG en informatiebeveiliging.

#### **Regionale ontwikkelingen**

##### Achterhoek Board en Thematafels

In september 2018 is een nieuwe samenwerking tussen de zeven Achterhoekse gemeenten, het bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties van start gegaan die Achterhoek 2020 vervangt. Doel van deze nieuwe samenwerking is de Achterhoek sterker, slimmer, mooier, meer leefbaar, beter bereikbaar en gezonder te maken. Deze nieuwe en unieke overlegstructuur bestaat uit de Achterhoek Raad (hierin zijn alle raadsfracties uit de zeven gemeenten vertegenwoordigd en de Raad bepaalt de koers voor de Achterhoek) en de Achterhoek Board (een vertegenwoordiging van ondernemers, maatschappelijke organisaties en overheden en zij zijn het gezicht van de Achterhoekse samenwerking). Daarnaast zijn er zes bestuurlijke Thematafels waarin wordt samengewerkt aan de inhoud en waarin de energie zit om projecten daadwerkelijk, breed bedragen, voorbereid en uitgevoerd te krijgen. De corporaties zijn vertegenwoordigd in de Board en in drie Thematafels en de directeur-bestuurder van Wonion vertegenwoordigt, niet alleen Wonion maar alle Achterhoekse corporaties, aan de Tafel 'Circulaire economie en energietransitie'.

#### AWLO

In opdracht van de Achterhoekse gemeenten, samen met de Achterhoekse woningcorporaties en de Provincie Gelderland, is het Achterhoekse Woonwensen en LeefbaarheidsOnderzoek (AWLO) uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn in 2018 gepresenteerd en geeft een goed beeld van de woonwensen van de inwoners van de gemeenten in de Achterhoek. In het algemeen wordt geconcludeerd dat het hier nog steeds goed wonen is en het gemiddelde rapportcijfer ligt hier hoger dan het gemiddelde rapportcijfer in Nederland. Het rapport geeft aan dat het aantal inwoners in de Achterhoek nu al afneemt, maar dat het moment waarop ook het aantal huishoudens gaat dalen, verschilt sterk per gemeente en zelfs per kern. Het onderzoek bevestigt verder dat het aantal jongeren afneemt en het aantal ouderen groeit. Dit heeft gevolgen voor de werkgelegenheid, de (basis)scholen en de zorg. De grootste opgave ligt echter niet bij de nieuwbouw, maar bij de bestaande woningen. Veel van de vrijkomende woningen (door verhuizing en overlijden) sluiten niet aan bij de wensen van de woningzoekenden. De meeste woningen die in 2050 in de Achterhoek staan, zijn er nu al. Uit het onderzoek blijkt dat niet alle inwonersgroepen in voldoende mate investeren in hun woning, terwijl de woningen wel steeds ouder worden. De onderzoekers geven aan dat het noodzakelijk is om geen achterstanden op te lopen in het onderhoud en het verbeteren van de bestaande woningen.

Duidelijk is dat de woonvraagstukken een gezamenlijke aanpak behoeven van gemeenten, woningcorporaties, zorginstellingen, maar zeker ook van financiers, bouwers en eigenaar-bewoners. De onderzoekers wijzen er op dat het belangrijk is om te blijven investeren in leefbaarheid en dat er lokaal maatwerk nodig is. Alleen dan kan er voldoende rekening worden gehouden met de verschillen tussen gemeenten en tussen kernen.

### **Lokale ontwikkelingen**

De gemeente en Wonion hebben structureel overleg op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau en daarnaast indien nodig over specifieke ontwikkelingen. Zo was er in 2018 afzonderlijk bestuurlijk overleg met de gemeente en Azora over de voortgang van het centrumplan Gendringen. Evenals in 2017 heeft er ook in 2018 een bijeenkomst van het Management Team van Wonion met het voltallige College van B&W van de gemeente Oude IJsselstreek plaatsgevonden. Voor Wonion betekende dit een kennismaking met drie nieuwe wethouders als gevolg van de gemeenteraadsverkiezingen.

De visies op het gebied van wonen van de gemeente en Wonion sluiten goed op elkaar aan en we beseffen dat we elkaar kunnen versterken om het wonen in de gemeente Oude IJsselstreek nu en in de toekomst op een hoog peil te houden. Zowel de gemeente als Wonion stelt zich op het standpunt dat de aandacht op het gebied van wonen moet gaan naar de bestaande woningvoorraad. De toevoeging van de beperkte aantallen nieuwe woningen moet bijdragen aan het behoud van de leefbaarheid in de kernen. Veelal zullen dit inbreidingslocaties betreffen die in of tegen het centrum van een kern liggen.

### Bod en Prestatieafspraken

Na overleg met en input van de gemeente Oude IJsselstreek en de Huurdersvereniging (HV) heeft Wonion medio 2018 het zogenaamde Bod uitgebracht aan de gemeente en de HV. Het Bod betreft een overzicht van de voorgenomen activiteiten voor 2019 en de eerstvolgende jaren en er wordt inzicht gegeven in hoe wij onze kerntaak - voldoende goede, duurzame en betaalbare woningen aanbieden aan mensen die afhankelijk zijn van huurtoeslag - omzetten in concrete maatregelen. Deze gezamenlijke inzet is samen met de gemeente en de HV verwerkt in de prestatieafspraken voor 2019 welke door alle partijen op 6 december 2018 zijn ondertekend en daarna zijn ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). In de prestatieafspraken voor 2019 zijn de volgende thema's nader uitgewerkt: huisvesten, woningen (nieuwbouw en transformatie), woonlasten- en armoedebeleid, duurzaamheid, wonen en zorg, leefbaarheid en veiligheid en samenwerking. Gezien het geringe aantal woningen dat Wonion verhuurt in de gemeente Aalten is met de verantwoordelijk wethouder overeengekomen dat met deze gemeente geen prestatieafspraken opgesteld worden. Wel is aangegeven hoe Wonion tegen haar maatschappelijke opgave aankijkt in deze gemeente.

### **2.2. Onze strategie**

Door de jaarlijkse beoordeling of de strategienota aangepast dient te worden zorgen we ervoor dat de strategienota geen papieren werkelijkheid blijft, maar ons daadwerkelijk helpt om onze doelen scherp te houden en te realiseren. Wonion heeft een ondernemende en dienstverlenende cultuur al jaren hoog in het vaandel staan en hecht veel waarde aan integriteit. Voor de taken van woningcorporaties, het werkgebied en de schaalgrootte, sluit de werkwijze van Wonion volgens de afgelopen jaren ingeslagen weg, naadloos aan bij de ontwikkelingen vanuit de Woningwet. Wonion is voornemens de strategienota in 2019, na de komst van de nieuwe directeur-bestuurder, opnieuw te updaten en met inbreng van belanghouders en de organisatie te herijken.

### Samenwerking ProSiWo en SiWo

Wij werken intensief samen met collega corporaties Sité Woondiensten en ProWonen (ProSiWo). Naast de ProSiWo-projecten zijn er ook samenwerkingsthema's waar Sité Woondiensten en Wonion (SiWo)samen kansen zien. Binnen de mogelijkheden die de ProSiWo-samenwerking daarvoor biedt hebben Sité en Wonion deze thema's afgelopen jaar nader verkend. In hoofdstuk vijf wordt nader ingegaan op de ProSiWo- en SiWo-samenwerking.

### **2.3. Onze resultaten in 2018**

In dit jaarverslag worden de resultaten van 2018 nader toegelicht. In de hoofdstukken 3 tot en met 6 worden respectievelijk de resultaten op het gebied van de klant, het vastgoed, de organisatie en financiën verder toegelicht. Een aantal belangrijke resultaten willen we graag benoemen:

- Wij zorgen ervoor dat we voldoende betaalbare woningen hebben voor mensen met een lager inkomen en we hebben daarbij extra aandacht voor kwetsbare mensen. We helpen hen bij het zoeken naar een geschikte woonoplossing en leveren maatwerk. Een goed voorbeeld hiervan is de verbouwing van de Sint Jorisschool in Terborg. Dit project is in 2018 opgeleverd en de woningen worden verhuurd aan statushouders en reguliere woningzoekenden. Wonion heeft in 2018 een inflatievolgende huurverhoging doorgevoerd.
- We zorgen dat onze woningen klaar zijn voor de toekomst: we vernieuwen woningen via onderhoud en renovatie, we investeren in energiezuinige woningen en we slopen oude woningen en bouwen hiervoor nieuwe woningen terug. Zo hebben we in 2018 22 nul-op-de energiemeter woningen aan de Vulcaanstraat en Handelstraat in Terborg gerealiseerd. Deze woningen zijn zeer goed geïsoleerd en zijn voorzien van zonnepanelen.
- Aan de Zwaluwenhof in Varsseveld zijn in 2018 elf gerenoveerde seniorenwoningen opgeleverd. Het is de eerste keer dat Wonion bestaande woningen heeft gerenoveerd tot nul-op-de-meter woningen.
- Wonion is financieel gezond. We besteden het geld van onze huurders goed. Een groot deel van onze inkomsten investeren we in onze woningen. Zo hebben we in 2018 34% van onze totale huurinkomsten (27,2 miljoen euro) besteed aan vastgoed (onderhoud en renovatie van woningen en nieuwbouw).

### 2.3.1. Belangrijkste besluiten in 2018

Onderstaand een overzicht van de belangrijkste besluiten en de besluiten waarvoor conform het bestuursreglement goedkeuring van de Raad van Commissarissen gevraagd is:

Onderwerp	Bestuursbesluit	Goedkeuring RvC
Beleid	Huurverhoging 2018	Goedkeuring
	Resultaat Gericht Samenwerken op Vastgoedbeheer	
	Kosten Energie-index	Goedkeuring
	Bod aan de gemeente Oude IJsselstreek	Goedkeuring
	Asbestbeleid (in ProSiWo verband)	
	Indexering RGS contracten planmatig onderhoud	
	Opleidingstraject AVG en Security Awareness en Informatiebeveiligingsbeleid	
	Verkoop van woningen	
	Onderhoudscontracten (in ProSiWo verband)	
	Tussenhuur	
	Organisatieontwikkeling 2019-2020	
	Werkwijze communicatie	
	Portefeuillestrategie 2018	Goedkeuring
	Wijziging statuten stichting Wonion	Goedkeuring
Financiën	Tariefstelling 2018 Wonion Energielevering	
	Restwaarde in jaarrekening 2017 ten behoeve van bedrijfswaarde	
	Benoeming parttime business controller	Goedkeuring
	Vervallen rekening courant faciliteit	Goedkeuring
	Uitstel inzake opstellen en goedkeuren jaarrekening en jaarverslag 2017	Goedkeuring
	Parameters en financiële toetsing begroting 2019	
	Correcties en afboeking balansposities vastgoed in ontwikkeling	
	Begroting 2019	Goedkeuring
Treasury Jaarplan 2019	Goedkeuring	
Projecten	Besluitvorming renovatieprojecten	Goedkeuring
	Businesscase nieuwbouw woonzorgcentrum Gendringen	Goedkeuring
	Projectevaluatie energetisch opwaarderen duplex woningen	
	Inbreng perceel woonzorgcentrum Gendringen	
	Installaties appartementencomplex Bongersstraat 1-55 in Ulft	
Business Controller	Aanvullingen op Interne Controleplan	Goedkeuring
	Auditjaarplan 2019	Goedkeuring

### 3. WONION GEEFT EEN THUIS

#### 3.1. Voldoende geschikte woningen

Onze belangrijkste activiteit is het verhuren en realiseren van voldoende woningen met betaalbare woonlasten voor de volgende groepen mensen:

- Huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens.
- Huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de EU-grens (in 2018 inkomens boven de € 41.056 euro).
- Kwetsbare doelgroepen (mensen met een zorgbehoefte, medische of sociale urgentie, woningzoekenden met een indicatie voor verzorging of verpleging, vergunninghouders en dak- en thuislozen).

Tevens bieden wij huishoudens met een inkomen boven de EU-grens, woningen aan met een hogere huurprijs.

In onderstaande tabel staat een overzicht van ons woningbezit, ingedeeld naar huurprijsklasse (contract-huren in euro's) in de gemeente Oude IJsselstreek:

<b>Woningbezit Wonion gemeente</b>	<b>2018</b>		<b>2017</b>	
<b>Oude IJsselstreek</b>	<b>Aantal</b>	<b>Percentage</b>	<b>Aantal</b>	<b>Percentage</b>
Goedkoop (t/m € 417,34)	330	8%	359	9%
Betaalbaar (t/m € 640,14)	2.979	75%	2.928	75%
Duur tot huurtoeslaggrens (t/m € 710,68)	511	13%	508	13%
Duur boven huurtoeslaggrens (boven € 710,68)	144	4%	126	3%
<b>Totaal woonegelegenheden zelfstandig</b>	<b>3.964</b>	<b>100%</b>	<b>3.921</b>	<b>100%</b>

Woningen naar huurprijsklasse (contract-huren in euro's) in de gemeente Aalten:

<b>Woningbezit Wonion gemeente Aalten</b>	<b>2018</b>		<b>2017</b>	
	<b>Aantal</b>	<b>Percentage</b>	<b>Aantal</b>	<b>Percentage</b>
Goedkoop (t/m € 417,34)	0	0%		0%
Betaalbaar (t/m € 640,14)	0	0%		0%
Duur tot huurtoeslaggrens (t/m € 710,68)	2	67%	2	67%
Duur boven huurtoeslaggrens (boven € 710,68)	1	33%	1	33%
<b>Totaal woonegelegenheden zelfstandig</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>

#### 3.1.1. Dienstverlening bieden

We proberen zoveel mogelijk het woonplezier van onze klanten te vergroten. De belangrijkste diensten die wij bieden betreffen het uitlaten voeren van huurdersonderhoud en het klantenportaal.

##### Klantportaal MijnWonion

Huurders hoeven voor eenvoudige zaken zoals reparatieverzoeken en huuropzeggingen, niet meer naar het kantoor in Uift te komen of te bellen, maar kunnen dit zeven dagen per week, 24 uur per dag online regelen via het klantportaal MijnWonion. Het klantportaal wordt continue doorontwikkeld. In het kader van kanaalsturing richting digitale klantcontacten, zijn ook onze openingstijden ingeperkt en is ons kantoor 's middags alleen op afspraak te bezoeken.

##### Glasverzekering, riool- en servicefonds

Huurders van Wonion kunnen gebruik maken van de collectieve glasverzekering en van het riool- en het servicefonds. Onze huurders kunnen op die manier zélf bepalen of ze kleine reparaties, die wettelijk gezien voor rekening van de

huurder zijn, zelf uitvoeren of dat ze dit laten doen door Wonion door lid te worden van het servicefonds. In 2018 is aan serviceonderhoud 95% van het begrote budget uitgegeven. Sinds vier jaar werken we met een servicefonds waarmee een deel van de kosten van het reparatieonderhoud overgegaan zijn naar het serviceonderhoud. In totaal bedraagt dit € 178.900. In 2018 zijn er 2.675 serviceopdrachten uitgevoerd. Dat betekent een gemiddeld bedrag van € 67 per reparatie.

Resultaat fondsen	Aantal deelnemers	Bijdrage huurders	Uitgaven	Resultaat voor toerekening overhead
Glasfonds	3.829	€ 32.300	€ 30.100	€ 2.200
Service- en rioolfonds	4.021	€ 140.300	€ 178.900	€ -38.600

### VvE beheer

Het VvE-beheer van de diverse Verenigingen van Eigenaren waar Wonion aan deelneemt wordt, zowel technisch als administratief, verzorgd door een externe partij. Dit houdt in dat Wonion als deelnemer aan de VvE wel betrokken blijft, maar geen beheertaken uitoefent in opdracht van de VvE.

### 3.1.2. Keuzevrijheid bieden

Ons beleid is er op gericht keuzevrijheid aan de klant te bieden. We vinden het belangrijk dat mensen hun eigen woonomgeving kunnen beïnvloeden. Met ons programma Wonen naar Wens bieden wij onze huurders de mogelijkheid de regie in grote mate zelf in handen te hebben.

### Wonen naar Wens

De aantallen die zijn begroot voor de te vervangen keukens, badkamers en toiletten zijn taakstellend. Ondanks het klant-gestuurde karakter van dit planmatige onderhoud wordt actief gestuurd op de realisatie van de taakstelling. De in uitgevoerde aantallen vervangingen zijn dan ook nagenoeg gelijk aan de aantallen die begroot zijn. De gemiddelde kosten zijn in 2018 17% hoger dan begroot. Dit heeft een aantal oorzaken. Allereerst vindt er regelmatig meerwerk plaats i.v.m. onvoorziene omstandigheden die niet standaard begroot zijn. Daarnaast zijn de prijzen van materiaal in 2018 aanzienlijk gestegen t.o.v. de begrote bedragen 2018 zoals in 2017 ingeschat. Als laatste heeft Wonion in de loop van 2018 het beleid aangepast omtrent koken op elektra (en niet meer op gas). De kosten van extra benodigde aanpassingen hiervoor zijn toegevoegd aan de kosten van Wonen naar Wens.

	Gerealiseerd 2018	Begroot 2018	Percentage van begroot	Gerealiseerd 2017	Begroot 2017	Percentage van begroot
Wonen naar wens (in euro)	€ 1.084.394	€ 925.700	117%	€ 827.414	€ 886.000	93%
Wonen naar wens (aantallen)	278	280	99%	248	280	89%

### 3.1.3. Klachtenafhandeling

Wij streven naar een optimale dienstverlening, maar het kan zijn dat wij ergens in tekort schieten of dat huurders niet tevreden zijn. Klachten van huurders worden afgehandeld volgens een hiervoor ingestelde klachtenprocedure. In 2018 zijn er tien klachten bij ons ingediend. Zeven klachten zijn al dan niet naar tevredenheid opgelost en drie klagers hebben zich gewend tot de Regionale Geschillencommissie.

Huurders die een klacht hebben en er zelf met Wonion niet uitkomen, kunnen terecht bij de Regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland. Deze commissie biedt de mogelijkheid voor een onafhankelijke beoordeling van een geschil. In 2018 heeft de commissie drie geschillen van Wonion ontvangen, waarvan er twee zijn behandeld in een hoorzitting. De geschillen die behandeld zijn in een hoorzitting betroffen: 1) klager was van mening dat zijn woning



onvoldoende bereikbaar is via het achterpad en 2) wie is verantwoordelijk voor het snoeien/weghalen van (te) grote bomen in de tuin van klager. De commissie heeft de klagers in beide gevallen in het gelijk gesteld en Wonion heeft in beide gevallen het advies van de commissie overgenomen. Het derde geschil betrof volgens klager het (te) snel inschakelen van de deurwaarder bij een betalingsachterstand. Dit geschil is naar tevredenheid opgelost.

## 3.2. Betaalbare woonlasten

### 3.2.1. Huurbeleid

Wonion hanteert al enkele jaren hetzelfde beleid bij de jaarlijkse huurverhoging, waarbij de prijs/kwaliteit van de woning (de streefhuur) bepalend is voor de huurverhoging. In het huurbeleid voor de lange termijn dat eind 2015 is vastgesteld, zijn de streefhuren die hiervoor bepalend zijn opnieuw vastgesteld.

In onderstaand overzicht is te zien welke huurverhoging Wonion in 2018 en 2017 mocht vragen van het Rijk en welke huurverhoging wij hebben gevraagd.

Huuraanpassing	2018	2017
Maximaal toegestane huurverhoging (alle inkomens)	3,9%	2,8%
Huurverhoging gevraagd door Wonion:		
Kale huur lager dan streefhuur	0% tot 2%	0% tot 1,5%
Kale huur hoger dan streefhuur	0,0%	-1,5% tot 0%

### Huursombenadering

Het is wettelijk bepaald dat de Huursom van een corporatie op jaarbasis niet meer mag stijgen dan inflatie plus 1% (huursombenadering). Dit is een optelling van de stijging van de huursom door de jaarlijkse huurverhoging en bij mutatie. Voor 2018 bedroeg deze dus wettelijk maximaal 2,4% (inflatie van 1,4% plus 1%). De huursomstijging in 2018 van Wonion bedroeg 1,7%, en daarmee onder de norm van het Rijk. De huursomstijging door de jaarlijkse huurverhoging bedroeg 1,4% (gelijk aan de inflatie) en de verhoging bij mutatie bedroeg 0,3%.

### 3.2.2. Huurinkomsten en huurderving

De huurinkomsten vormen de belangrijkste bron van inkomsten voor Wonion. In 2018 ontving Wonion ruim 27 miljoen euro aan inkomsten uit de verhuur. Het overgrote deel van onze huurders is in staat tijdig aan de betalingsverplichtingen te voldoen. Om het bedrag aan gederfde inkomsten zo laag mogelijk te houden, voeren we een gestructureerd incassobeleid en begeleiden we in samenwerking met onder meer Schuldhulpmaatjes en de Stadsbank huurders met betalingsproblemen. Ook is in 2018 met Sité samengewerkt om het incassotraject te verbeteren. De samenwerking met de gemeente en Laborijn is in 2018 verder ontwikkeld en intensiever geworden. Ook het Algemeen maatschappelijk werk levert nu een bijdrage. Door deze maatregelen en de samenwerking met Sité, is de huurachterstand voor zittende huurders in 2018 teruggelopen van € 359.000 (1,38%) naar € 340.000 (1,20%).

Als uitvloeisel van het woonlastenonderzoek heeft Wonion samen met de gemeente Oude IJsselstreek een noodfonds ingesteld. Met dit fonds kunnen incidentele noodsituaties, waarvoor geen andere oplossing binnen de geldende kaders mogelijk is, ad hoc worden opgelost. In 2018 is hier sporadisch gebruik van gemaakt.

Per eind 2018 bedroeg de huurderving in totaal € 314.000 (2017: € 135.000). De huurderving wordt veroorzaakt door leegstand door het voornemen tot sloop, door reguliere mutaties en door leegstand commercieel vastgoed. In 2018 is de leegstand ten opzichte van 2017 gestegen doordat MFA de Lichtenberg nog leeg staat en doordat de leegstaande woningen aan de Heuvelstraat niet gesloopt mochten worden.

<b>Ontbonden huurovereenkomsten</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ontruimingen	0	1
Voortijdig woning verlaten	7	6
Tweede Kans huurcontract	15	15
<b>Totaal</b>	<b>22</b>	<b>22</b>
<b>Huurders met een betalingsachterstand</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Huurachterstand	376	308
Betalingsregeling	196 *)	112
<b>Vorderingen op zittende huurders (in euro's)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Huur	340.000	359.000
Overig	56.000	35.000
<b>Totaal</b>	<b>396.000</b>	<b>394.000</b>

<b>Vorderingen op vertrokken huurders (in euro's)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Huur	213.000 **)	197.000
Kosten voor mutatieonderhoud, incasso en overig	339.000	210.000
<b>Totaal</b>	<b>552.000</b>	<b>407.000</b>

\*) Deze stijging wordt veroorzaakt door een wijziging in de datum van huurbetaling. Een deel van de huurders betaalde in de loop van de maand, deze zijn naar de eerste van de maand geplaatst en voor sommigen hiervan is een regeling getroffen.

\*\*) Deze stijging wordt veroorzaakt door het aanstellen van een nieuwe deurwaarder, waardoor de 'oude' deurwaarder de lopende dossiers voortijdig heeft afgerekend.

### 3.2.3. Informeren en monitoren duurzame investeringen

Wij stimuleren huurders om bewust met energie om te gaan en enthousiasmeren hen voor energiebesparende maatregelen aan de woning waarin zij wonen, om op die manier onze woningen te verduurzamen en daarmee de woonlasten voor bewoners nu en in de toekomst betaalbaar te houden. In Hoofdstuk 4 'Woning investeert in duurzaam vastgoed' wordt hier nader op ingegaan.

### Stimuleren energiebesparende maatregelen

Een aantal jaren geleden zijn we gestart met het aanbieden van individuele maatregelen in de woning. We merken dat huurders nog steeds beperkt zelf initiatief nemen om naar energiebesparende maatregelen te vragen. Nu we al meerdere jaren inzetten op het energetisch verbeteren van onze woningen en het plaatsen van zonnepanelen, zien we langzaam de belangstelling voor deze maatregelen toenemen. Het stijgen van de energieprijzen helpt hier zeker bij.

### Woonlastenmonitor

We kijken niet alleen naar de huurlasten, maar juist ook naar de woonlasten. Om onze (toekomstige) huurders inzicht te geven in wat wonen kost zijn op initiatief van Woning op [www.thuisindeachterhoek.nl](http://www.thuisindeachterhoek.nl) de woonlasten van een woning inzichtelijk gemaakt via een woonlastenmonitor.

### 3.3. Inzicht in (toekomstige) klantbehoefte

Om onze woningen te laten aansluiten bij de vraag uit de markt, kijken wij hoe de klant- en woningbehoeften zich ontwikkelen in de gemeente Oude IJsselstreek en daarnaast ook regionaal. Hiermee kunnen wij plannen maken voor de ontwikkeling van ons woningbezit op de lange termijn. Het is belangrijk dat de bestaande woningen van voldoende kwaliteit zijn, zodat er geen leegstand ontstaat. We sturen erop het aanwezige woningbezit af te stemmen op de huidige en toekomstige behoefte.

### 3.3.1 Regionale woonruimteverdeling

In de Achterhoek werken vijf woningcorporaties binnen het ACo-verband (Plavei, de Woonplaats, ProWonen, Sité Woondiensten en Wonion) samen aan een regionale woonruimteverdeling. Woningzoekenden vinden het gezamenlijke woningaanbod van de deelnemende corporaties op de website: [www.thuisindeachterhoek.nl](http://www.thuisindeachterhoek.nl). Deze gezamenlijke aanpak biedt verschillende voordelen, vooral in een gebied waar geleidelijk een krimpogave zichtbaar wordt. De belangrijkste voordelen zijn:

- Toename van de service voor de klant door vergroting zoekmogelijkheden en verbreding diensten en informatie omdat alle huur- en koopwoningen van de deelnemende corporaties via één website worden aangeboden.
- Beschikbaarheid markt- en managementinformatie over het gehele woningmarktgebied.
- Bredere profilering van de woningaanbieders, wat gezien de opgave om instroom van buiten te genereren aantrekkelijk kan zijn.

### Woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden dat eind 2018 bij Thuis in de Achterhoek stond ingeschreven is gestegen tot 29.426. Door de aantrekkende woningmarkt is het aantal actief woningzoekenden en het aantal reacties het afgelopen jaar fors gestegen. Voor een actief woningzoekende bedraagt de gemiddelde wachttijd bij Wonion 1,5 jaar. Het gemiddelde aantal reacties op een woning verschilt per woningtype. Gemiddeld werd er 50 keer gereageerd op een woning in het aanbod-, loting- en direct wonen model. Van de woningzoekenden bestaat circa 86% uit één- en tweepersoonshuishoudens. Meer informatie over de resultaten van Thuis in de Achterhoek in 2018 is terug te vinden in het jaarverslag van Thuis in de Achterhoek.

Woningzoekenden in de Achterhoek		2018	2017	
Aantal totaal		29.426	23.166	
Aantal actief		6.468	6.007	
Huishoudsamenstelling woningzoekenden in de Achterhoek	2018	2018	2017	2017
	Aantal inschrijvingen	Percentage	Aantal inschrijvingen	Percentage
Eenpersoons huishouden	16.694	56,7%	12.729	54,9%
Tweepersoons huishouden	8.580	29,2%	6.890	29,7%
Driepersoons huishouden	2.435	8,3%	2.081	9,0%
Vierpersoons huishouden	1003	3,4%	794	3,4%
Vijf- of meerpersoons huishouden	570	1,9%	517	2,2%
Onbekend	144	0,5%	155	0,7%
<b>Totaal</b>	<b>29.426</b>	<b>100%</b>	<b>23.166</b>	<b>100%</b>

### 3.3.2. Mobiliteit en doorstroming

In 2018 zijn door Wonion in totaal 327 woningen toegewezen en geaccepteerd op basis van de volgende modellen:

	2018	2018	2017	2017
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Aanbodmodel	230	70%	224	68%
Lotingmodel	9	3%	16	5%
Direct wonen	5	2%	6	2%
Bemiddeling	79	24%	82	25%
Zoekgerichte loting (nieuw)	4	1%	-	-
<b>Totaal</b>	<b>327</b>	<b>100%</b>	<b>328</b>	<b>100%</b>

### Aanbiedingsgraad en mutatiegraad

Kengetallen Wonion	2018	2017
Reacties per woning	50	35
Aanbiedingsgraad	3,19	2,6
Mutatiegraad	7,1%	7,2%
Wachttijd in jaren	1,5	1,1

### Wachttijd

We zien dat de gemiddelde actieve wachttijd boven onze norm van 1 jaar uitkomt. We zullen deze wachttijd in 2019 goed blijven monitoren en bekijken welke acties kunnen worden ondernomen om de gemiddelde actieve wachttijd te verlagen.

### 3.3.3. Europese regeling woonruimteverdeling

Wonion voldoet aan de door het Rijk gestelde toewijzingsnormen. Zo zijn in 2018 94% van de sociale huurwoningen toegewezen aan de primaire doelgroep met een inkomen onder de € 36.798. Dit is boven de gestelde norm van 80%. Verder heeft Wonion 99% van de huurders die recht hebben op huurtoeslag 'Passend toegewezen' (norm is > 95%).

### Toewijzing sociale huurwoningen (onder de € 710,68)

Inkomen	2018			2017		
	Aantal woningen	Percentage norm regelgeving	Percentage score Wonion	Aantal woningen	Percentage norm regelgeving	Percentage score Wonion
Tot € 36.798	290	80%	94%	300	80%	95%
Tussen € 36.798 en € 41.056	7	10%	2%	6	10%	2%
Vanaf € 41.056	12	10%	4%	9	10%	3%
<b>Totaal</b>	<b>309</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>315</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### Toewijzing geliberaliseerde huurwoningen

Toewijzing geliberaliseerde huurwoningen > € 710,68	2018	2017
	18	13

### Passend toewijzen (huurders met recht op huurtoeslag)

Inkomen	2018			2017		
	Aantal woningen	Percentage norm regelgeving	Percentage score Wonion	Aantal woningen	Percentage norm regelgeving	Percentage score Wonion
Passend	213	95%	99%	239	95%	96%
Niet passend	3	5%	1%	9	5%	4%
<b>Totaal</b>	<b>216</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>248</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### Bijzondere doelgroepen

Wonion wil ook klanten die tot een bijzondere doelgroep behoren een perspectief bieden. In 2018 zijn 79 woningen rechtstreeks toegewezen aan woningzoekenden met een indicatie. Het grootste deel ging naar woningzoekenden met

een indicatie voor verzorging of verpleging, vergunninghouders en sociale urgentie. De taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders in de gemeente Oude IJsselstreek is ook in 2018 weer ruimhartig ingevuld. Een deel is binnengekomen via gezinshereniging.

In de volgende tabel staat het aantal toewijzingen bijzondere doelgroepen:

Bemiddeling/toewijzing bijzondere doelgroepen	2018	2017
Medische urgentie, zorgindicatie en WMO	32	39
Sociale urgentie	8	4
Herstructureringsurgentie	0	0
Vergunninghouders	15	21
Op voordracht van wijknetteam of aan instantie	7	5
Overig (ruiling, overname WMO indicatie)	11	6
Bijzondere bemiddeling door corporatie	6	7
<b>Totaal</b>	<b>79</b>	<b>82</b>

### 3.3.4. Aan- en verkoop woningen

In 2018 was de verkoopverwachting om twee woningen te verkopen en er 12 (Koopgarant) terug te kopen. De verkoopportefeuille is de afgelopen jaren fors teruggebracht. Reguliere verkopen met meer dan 10% korting op de taxatiewaarde hebben niet plaatsgevonden.

	2018 *)	2017	
	Verkoop	Verkoop	
	Regulier	Koopgarant	Regulier
Zittende huurders		2	3
Kopers	2		2
Derden			
<b>Totaal verkoop woningen</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Verkoop bedrijfsonroerend goed</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\*) In 2018 zijn we gestopt met verkoop via koopgarant.

Terugkoop (Koopgarant)	2018	2017
Doorverkocht	0	0
Verhuurd	12	13
Nieuwe bestemming	1	0
<b>Totaal</b>	<b>13</b>	<b>13</b>

### 3.4. Leefbare woonomgeving

Leefbaarheid houdt voor Wonion in dat we samen met andere instanties/organisaties die ook in de wijk werken, bewoners in de wijken stimuleren en faciliteren om vooral zelf een rol in te vullen bij het leefbaar houden van de eigen woonomgeving.

#### Leefbaarheidsfonds

Wonion neemt haar maatschappelijke verantwoordelijkheid door zich in te zetten voor leefbare wijken en buurten. Door maatregelen te treffen in de directe leefomgeving van huurders kunnen we de leefbaarheid verbeteren. Wonion heeft in

2018 een bedrag van 25.000 euro uitgegeven uit het leefbaarheidsfonds. Dit fonds steunde in 2018 onder andere de volgende projecten: veiligheid bij een aantal seniorenwoningen in verband met gladheid, project Schuldhulpmaatjes en diverse aanpassingen in de woonomgeving van onze complexen.

### **Overlast**

Door in gesprek te gaan met bewoners willen wij overlast zo veel mogelijk beperken, zodat mensen prettig kunnen samenleven in de buurt. In 2018 zijn in totaal 656 (2017: 638) overlastmeldingen behandeld. Het aantal ernstige overlastsituaties in 2018 is toegenomen, ook in complexiteit. Het alleen aanspreken van de betreffende bewoner(s) is daarbij vaak niet voldoende. Het beeld dat wij krijgen is dat dit o.a. veroorzaakt wordt door de decentralisatie van taken door de rijksoverheid, bezuinigingen in de zorg en het GGZ beleid. Er lijken te weinig opvangplekken te zijn en er is sprake van meer ambulante begeleiding van GGZ patiënten. Ondanks dat Wonion voor een effectieve aanpak samenwerkt met verschillende partijen zoals de gemeente, politie en welzijns- en zorginstellingen, voelen mensen de druk toenemen. Ook zien we bij ernstige overlast dat de familie soms machteloos is en niet in staat is het zelf op te lossen. De verwachting is dat de overlastdruk voorlopig niet zal afnemen.

### **Buurtbemiddeling**

Waar bewoners er zelf niet uit kunnen komen, kan Buurtbemiddeling vaak een onpartijdige rol spelen. In 2018 zijn door Wonion 10 (2017:12) overlastzaken doorverwezen naar Buurtbemiddeling.

### **Multifunctionele accommodaties (MFA's)**

Wonion vindt het belangrijk dat bewoners van een wijk een plek hebben waar zij kunnen samenkomen. Afhankelijk van de behoefte in een wijk wordt invulling gegeven aan het gebruik van de verschillende MFA's. Het kan gaan om verschillende combinaties van functies zoals ontmoeten (bijvoorbeeld koffieochtenden van verenigingen), zorg (bijvoorbeeld huisvesting en zorgverlening), kinderopvang, scholen en sport. Wonion is hierbij de facilitator van het vastgoed. Wijkcentrum de Lichtenberg in Silvolde staat deels leeg. Gesprekken met de buurt, de gemeente en andere belanghebbenden hebben tot nu toe niet voor een oplossing gezorgd. Met de huurder van Kulturhus Lintelo zijn gesprekken gevoerd die in 2018 hebben geleid tot een eigendomsovername door 'vereniging voor een gebouw voor christelijke belangen te Lintelo'.

## 4. WONION INVESTEERT IN DUURZAAM VASTGOED

### 4.1. Optimale woningvoorraad

Een optimale woningvoorraad is voor ons een woningvoorraad die zowel kwalitatief als kwantitatief aansluit op de (toekomstige) behoefte van onze doelgroep. Wij passen ons woningbezit aan, aan de veranderende woningbehoefte en de kwaliteiten die passen bij de tegenwoordige verwachtingen. Daarnaast investeren we naar behoefte en op verzoek van (zorg)partijen, in zelfstandige woonvormen voor specifieke doelgroepen als deze niet voorhanden zijn in de bestaande voorraad.

Overzicht transformatie woningbezit:

Woningtype (exclusief Koopgarant)	Aantal Eind 2018	%	Sloop	Verkoop	Aankoop	Nieuw bouw	Aantal Eind 2017	%
Grondgebonden zorggeschikt	712	18%				14	698	17%
Grondgebonden niet zorggeschikt	2.372	58%		-2	11	8	2.355	59%
Appartement zorggeschikt	719	18%			1		718	18%
Appartement niet zorggeschikt	255	6%			1	10	244	6%
<b>Totaal</b>	<b>4.058</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>13</b>	<b>32</b>	<b>4.015</b>	<b>100%</b>

#### 4.1.1. Vastgoedsturing

Om te bepalen waar we moeten investeren om onze woningvoorraad aan te laten sluiten bij de vraag uit de markt, hanteren we het proces van vastgoedsturing. Een programmteam werkt actief aan het bewaken en herijken van de portefeuillestrategie, het strategisch voorraadbeleid, huurbeleid en het duurzaamheidsbeleid.

Woningtype (inclusief koopgarant)	Huidige voorraad	Portefeuillestrategie			Eind 2030
	Eind 2018	Sloop	Verkoop	Nieuwbouw	
Grondgebonden zorggeschikt	712			73	785
Grondgebonden niet zorggeschikt	2.582	-117	-14	20	2.471
Appartement zorggeschikt	741			27	768
Appartement niet zorggeschikt	256			18	274
<b>Totaal</b>	<b>4.291</b>	<b>-117</b>	<b>-14</b>	<b>138</b>	<b>4.298</b>

<b>Wensportefeuille (eind 2030)</b>	Ondergrens	<b>4.245</b>
	Bovengrens	<b>4.395</b>

#### 4.1.2. Strategisch voorraadbeleid

We ontwikkelen concrete projecten vanuit het strategisch voorraadbeleid. Deze projecten zijn opgenomen in een meerjarenprojectenportefeuille. Het zijn projecten waarbij ingrepen worden gedaan in de bestaande voorraad door middel van renovatie of sloop/nieuwbouw maar ook (beperkt) projecten waarmee onze portefeuille wordt uitgebreid.

In navolgend overzicht is te zien wat de status is van de diverse nieuwbouw- en renovatieprojecten eind 2018:

Omschrijving project	initiatief	ontwikkeling	voorbereiding	realisatie	ingebruikname
<b>GENDRINGEN</b>					
Woonzorgcentrum			x		
<b>SILVOLDE</b>					
Heuvelstraat		x			
<b>TERBORG</b>					
Sint Jorisschool					x
Vulcaanstraat/Handelstraat					x
<b>VARSSEVELD</b>					
Zwaluwenhof					x

#### 4.1.3. Nieuwbouw en herstructurering

- In 2017 is samen met Azora gewerkt aan de plannen voor een woonzorgcentrum in het centrum van Gendringen, waarin ook verenigingen onderdak kunnen vinden. Het grootste deel van het gebouw zal door Azora worden gebruikt en ze zullen hierin ook zelf investeren. Wonion gaat in dit project zorgwoningen voor reguliere verhuur realiseren waarvan een groot deel voor Estinea. In 2018 is de businesscase voor dit project goedgekeurd door de Raad van Commissarissen van Wonion en begin 2019 is de aannemersovereenkomst ondertekend.
- Begin 2018 zijn de zeven studio's en drie appartementen die gerealiseerd zijn in de St. Jorisschool in Terborg opgeleverd. Bij dit project is bewust gekozen voor een combinatie van het huisvesten van vergunninghouders en reguliere woningzoekenden.
- In 2018 zijn 22 nul-op-de-meter woningen aan de Vulcaan- en Handelstraat in Terborg opgeleverd, waarvan 8 appartementen en 12 levensloopbestendige woningen.
- In het kader van het Henk Veermanproject zijn aan de Zwaluwenhof in Varsseveld in 2018 de 11 gerenoveerde seniorenwoningen opgeleverd. Het is de eerste keer dat Wonion bestaande woningen heeft gerenoveerd tot nul-op-de-meter woningen. Hiervoor is een nieuwe methode voor aanbesteden gehanteerd, namelijk 'best value procurement'. De bewoners zijn bij dit project betrokken en meegenomen. Zo is er een proefwoning gerealiseerd en zijn er informatiebijeenkomsten geweest waar bewoners op- en aanmerkingen konden maken. In 2018 is verder gewerkt aan een verdere uitrol van het Henk Veermanproject. Wonion wordt hierin begeleid door een promovenda van de TU Delft om het thema circulariteit inhoud te geven. Ook hebben we met 7 partners de samenwerkingsovereenkomst "Duurzaam renoveren" ondertekend.
- Voor de Heuvelstraat in Silvolde is gestart met de ontwikkeling van plannen voor sloop en nieuwbouw van 36 woningen. De bewoners worden betrokken bij dit project; ze zijn geïnformeerd over het sloopbesluit en er hebben gesprekken plaatsgevonden met alle huurders om te bespreken welke woonbehoefte zij hebben. Dit project wordt gerealiseerd middels circulair bouwen, waarbij zo min mogelijk gebruik wordt gemaakt van nieuwe grondstoffen door hergebruik van materialen. In 2018 zijn vrijwel alle bewoners (tijdelijk) verhuisd en er zijn afspraken gemaakt met de terugkeerders over de nieuwe woonplek. Het project wordt vertraagd door flora- en faunaonderzoek, maar de verwachting is dat er eind 2019/begin 2020 gestart kan worden met de sloop.



Overzicht in 2018 opgeleverde nieuwbouw naar woningtype:

Projecten	Plaats	Eengezinswoning	Appartement zonder lift	Levensloopwoning/- appartement	Seniorenwoning/- appartement	Zorgwoning/- appartement	Tijdelijke woningen	Totaal
Sint Jorisschool	Terborg	0	10	0	0	0	0	10
Vulcaanstraat/ Handelstraat	Terborg	0	8	14	0	0	0	22
Zwaluwenhof	Varsseveld	0	0	0	11	0	0	11
<b>Totaal</b>		<b>0</b>	<b>18</b>	<b>14</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43</b>

#### 4.2. Behoud van vastgoedwaarde

Wij sturen op het behoud van onze vastgoedwaarde. Wij zorgen voor een goede balans tussen de kwaliteit van onze woningen, de (des)investeringen en de waarde van de woningen in relatie tot de (toekomstige) bestemming van deze woningen. Omvangrijke investeringen leiden tot een waardestijging van ons woningbezit en deze doen wij alleen bij woningen die wij duurzaam willen beheren. Het gebruik van marktwaarde zorgt voor nieuwe inzichten binnen onze vastgoedsturing. Er is extra aandacht voor het rendement bij keuzes voor investeren, (door)exploiteren of slopen.

##### 4.2.1. Investeringsniveau beperken

Investeringen in vastgoed worden afgestemd op levensduur (total cost of ownership) van het vastgoed. Er wordt dus niet alleen gekeken naar de bouwkosten bij renovatie- en nieuwbouwprojecten, maar ook naar de toekomstige onderhoudskosten. Met onze manier van aanbesteden (prestatiegericht aanbesteden), proberen we marktpartijen uit te dagen tot het bedenken van nieuwe concepten, waarbij investering en exploitatie in balans zijn.

##### Investeringsbeslissingen

Bij het zoeken naar de financiële haalbaarheid bij investeringen in vastgoed berekenen we het rendement op de exploitatie van het vastgoed, de Internal Rate of Return (IRR). De referentiewaarde, die aangeeft hoe rendabel een investering is, hebben we voor 2018 bepaald op 3,3% voor DAEB-investeringen. Dit is het rendement dat behaald moet worden over ons hele bezit om de rentelast te kunnen dragen en ons eigen vermogen in stand te houden. De investeringsbeslissingen worden ter besluitvorming voorgelegd in een Businesscase die door het bestuur wordt vastgesteld en door de RvC moet worden goedgekeurd. Voor de budgetbepaling van de investeringsbeslissingen maken we gebruik van de kengetallen uit in het verleden gerealiseerde projecten en kengetallen van referentieprojecten van anderen. In het volgende overzicht worden de gemiddelde stichtingskosten per woning weergegeven van de in 2018 opgeleverde nieuwbouwprojecten.

Omschrijving project		Aantal eenheden	Gemiddelde stichtingskosten per woning
Nieuwbouw NOM Vulcaan- en Handelstraat	Terborg	22	€ 202.000
Nieuwbouw appartementen Sint Jorisschool	Terborg	10	€ 181.000
Renovatie naar NOM Zwaluwenhof	Varsseveld	11	€ 105.000

#### 4.2.2. Onderhoudslasten beperken

##### Dagelijks onderhoud

In totaal is in 2018 aan dagelijks onderhoud 102% van het budget dat hiervoor begroot was uitgegeven. Hierna volgt een opsplitsing in reparatie- en mutatieonderhoud.

##### Reparatieonderhoud

In 2018 is aan reparatieonderhoud 114% boven het begrote budget uitgegeven. In 2018 zijn er 4.509 reparatieopdrachten uitgevoerd. Dat betekent een gemiddeld bedrag van € 110 per reparatie binnen het reparatieonderhoud (begroot was een bedrag van € 124 per reparatie). Dit wordt met name veroorzaakt door de storm in januari 2018 en de extreem droge zomer in 2018 (veel meldingen van klemmende kozijnen en deuren).

##### Mutatieonderhoud

Het moment dat een bewoner gaat verhuizen is voor ons een kans om de woning aan te passen aan de (energie)eisen van deze tijd. Waar nodig treffen we, naast het normale mutatieonderhoud, isolatiemaatregelen, voeren we werkzaamheden uit in het kader van Wonen naar Wens of brengen we zonnepanelen aan. In 2018 zijn de kosten per mutatie met circa 20% gestegen ten opzichte van 2017. Dit wordt onder meer veroorzaakt door prijsstijgingen in het algemeen, toenemend aantal asbestsaneringen (beleid), die vaker bij mutatieonderhoud worden opgelost dan bij planmatig onderhoud (zie hiervoor ook planmatig onderhoud). Een andere oorzaak is het toenemende aantal mutaties als gevolg van overlijden of verhuizing naar een zorginstelling.

Dagelijks onderhoud	Begroot 2018	Gerealiseerd 2018	Percentage van begroot	Gerealiseerd 2017
<i>Aantal reparatieverzoeken</i>	3.500	4.509	129%	4.296
Kosten reparatieverzoeken	€ 435.000	€ 498.000	114%	€ 426.000
Kosten per reparatieverzoek	€ 124	€ 110	89%	€ 99
<i>Aantal mutaties</i>	320	295	92%	284
Kosten mutaties	€ 320.000	€ 431.000	135%	€ 341.000
Kosten per mutatie	€ 1.000	€ 1.461	146%	€ 1.201
<b>Kosten totaal dagelijks onderhoud</b>	<b>€ 755.000</b>	<b>€ 929.000</b>	<b>123%</b>	<b>€ 767.000</b>

##### Planmatig onderhoud

Wonion werkt binnen het planmatig onderhoud inmiddels al geruime tijd met de RGS-methode. Aan de hand van de MeerJarenOnderhoudsBegroting (MJOB) en de inspecties, die uitgevoerd worden door onze partners voorafgaand aan de uitvoering, is door onze projectleiders de jaarbegroting Planmatig Onderhoud 2018 opgemaakt.

#### *Uitgaven planmatig onderhoud*

In 2018 is in totaal 99% van het begrote bedrag uitgegeven aan planmatig onderhoud. Er zijn een aantal afwijkingen ten opzichte van de begroting.

Het totaal aan minderwerk bedraagt circa € 200.000, de belangrijkste afwijkingen zijn:

- Er is € 120.000,- minder uitgegeven voor asbestsanering.
- Er is voor € 40.000,- minder uitgegeven aan revisiekosten liften.
- Er is voor € 40.000,- minder uitgegeven aan vervanging cv ketels.

Het totaal aan meerwerk bedraagt ruim € 200.000. De belangrijkste afwijkingen zijn:

- Laan van Schuylenburch is € 25.000,- meer uitgegeven i.c.m. herstel sloten. Dit was niet voorzien en begroot
- Er is € 75.000,- uitgegeven voor herstel en aanpassing klimaatinstallatie van Bongersstraat 1-55 in Ulft. Dit als gevolg van klimaatproblemen in het complex. Deze post stond niet in de begroting.
- Er is € 60.000,- meer uitgegeven aan onderhoud van de platte daken dan was begroot.
- Aan de Drs. van Dorpstraat in Gendringen is € 40.000,- meer uitgegeven dan begroot voor de aanpassing van de brandmeldinstallatie.

	<b>Gerealiseerd 2017</b>	<b>Begroot 2018</b>	<b>Gerealiseerd 2018</b>	<b>Percentage van begroot</b>
Planmatig onderhoud	€ 2.127.417	€ 2.405.626	€ 2.378.720	99%

#### **Contractonderhoud**

Ruim 99% van het begrote contractonderhoud is uitgevoerd volgens afspraak. Steeds vaker kiezen we (in samenwerking met Sité en ProWonen) voor een contractvorm op basis van RGS (ResultaatGericht Samenwerken). Hierbij worden in een contract de afspraken vastgelegd over de resultaten die behaald moeten worden. Wij als opdrachtgever vragen dus niet zozeer meer een inspanningsverplichting volgens het opgestelde contract, maar veel meer een resultaatverplichting waarbij we toetsen op de vooraf afgesproken kpi's.

	<b>Gerealiseerd 2017</b>	<b>Begroot 2018</b>	<b>Gerealiseerd 2018</b>	<b>Percentage van begroot</b>
Contractonderhoud	€ 706.726	€ 696.599	€ 691.532	99%

#### Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning)

Wonion en de gemeente Oude IJsselstreek vinden het belangrijk dat inwoners, wanneer ze dat willen, zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Het uitvoeren van Wmo-aanpassingen draagt hieraan bij. In 2018 hebben we in totaal twee aanvragen behandeld voor een totaalbedrag van € 1.920,-. Het aantal aanvragen is weer gedaald ten opzichte van 2017. Dit is het gevolg van het versoberde Wmo-beleid van de gemeente. Er worden bijna geen Wmo-aanpassingen meer volledig vergoed en bewoners moeten een eigen bijdrage betalen.

#### **4.3. Milieubelasting beperken**

Bij de transformatie van ons woningbezit proberen wij de milieubelasting van de woning zoveel mogelijk te beperken. Daarmee bedoelen we dat de woning zo min mogelijk weerslag heeft op het milieu, zowel in materiaal- als in energieverbruik.

#### **Energiebeleid**

Het is onze ambitie om in 2030 een energieneutraal woningbezit te hebben. Onze ambitie om te groeien naar een energie neutrale woningvoorraad in 2030 is vertaald in een energiebeleid. Vanuit dit energiebeleid ontwikkelen we energiemaatregelen en bevorderen we duurzame energieopwekking. Alle plannen die voor onze woningen gemaakt worden staan in het teken van energieneutraal. Bij grotere renovaties is de uitvraag energieneutraal waarmee we werken

aan concepten die steeds beter betaalbaar worden en dus uitgerold kunnen worden over het overige bezit. Daarnaast zoeken we naar nieuwe concepten om woningen betaalbaar energie neutraal te maken. In 2018 heeft Wonion net als vele andere corporaties de Aedes Routekaart naar CO<sub>2</sub>-neutraal ingevuld. Dit gaf op grote lijnen inzicht in wat er nog moet gebeuren en welke kosten daar mee gemoeid zijn. Om de maatregelen die we nog moeten nemen beter inzichtelijk te krijgen gaan we in 2019 werken aan het Masterplan 2030.

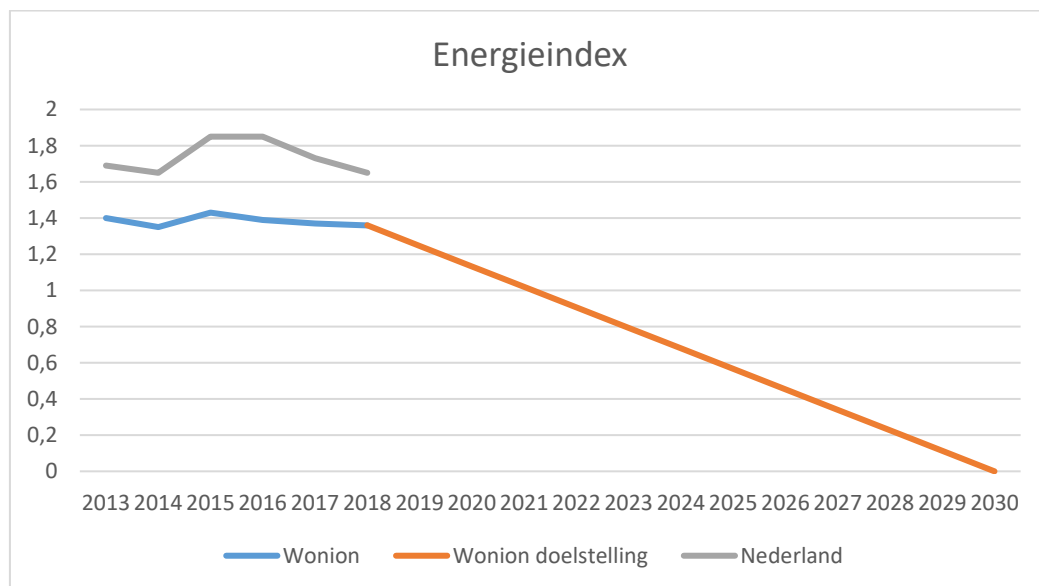
#### 4.3.1. Energiemaatregelen

In totaal hebben we in 2018 in 16 woningen energetische maatregelen genomen om de woonlasten voor bewoners betaalbaar te houden en het wooncomfort te vergroten. Dit doen we door de schil van de woning (beter) te isoleren. Dergelijke maatregelen bestaan uit enkel glas vervangen door HR++ glas en spouw- vloer- en dakisolatie aan te brengen. Dit doen we op verzoek van bewoners en bij mutatie. Voor dak-, gevel- en spouwisolatie hebben we een vast bedrag vastgesteld als huurverhoging. Bij al deze maatregelen geldt dat de huurverhoging die we ervoor rekenen, lager is dan hetgeen huurders besparen op hun energierekening. In 2018 hebben we hier in totaal € 44.511,- inclusief BTW uitgegeven.

#### Energielabels

In 2018 hebben we ons adviesbureau opdracht gegeven om circa 1500 woningen opnieuw op te nemen voor een energielabel. Dit omdat de energielabels 10 jaar geldig zijn en voor deze woningen waren verlopen. Per woning geeft dit veelal een klein verschil in de Energie-Index, maar dit werkt beide kanten op. Daarom is de gemiddelde afwijking nihil en hebben deze opnames nauwelijks invloed op onze gemiddelde EI.

In de navolgende grafiek ziet u de bereikte energie-indexen vanaf 2013 tot heden. We constateren dat we aan de isolatiekant al veel maatregelen hebben genomen, maar dat het moeilijker wordt om nog grote slagen te maken. Maar wij denken met onze inzet nog steeds onze ambitie in 2030 te kunnen bereiken.



#### Elektrisch koken

Ter voorbereiding op het all electric maken van onze woningen zijn we eind 2018 gestart met het aanbieden van een kookgroep voor elektrisch koken. In totaal hebben 14 bewoners zich hiervoor gemeld. Vanaf 2019 gaan we in iedere

mutatiewoning een kookgroep aanbrengen waarna de gasleiding in de keuken verwijderd wordt. Bij keukenrenovatie en zittende huurders bieden we deze optie ook actief aan.

#### Monitoring opwek zonnestroom

Bewoners die zonnepanelen op het dak van hun woning hebben liggen, zien vanaf het eerste moment wat de zonnepanelen opwekken aan zonnestroom. Wonion ziet deze opwekgegevens ook en gebruikt deze informatie om de installaties te monitoren en met elkaar te vergelijken. Deze gegevens geven geen inzicht in het verbruik van de huurder, maar alleen informatie over de opwek van de zonnepanelen.

#### 4.3.2. Duurzame energie opwekking bevorderen

In ons energiebeleid hebben wij opgenomen dat we elke woning waar een mutatie plaatsvindt indien mogelijk voorzien van zonnepanelen. In 2018 hebben we in totaal 84 installaties geplaatst. Hiervan zijn 20 installaties op mutatiewoningen en 30 installaties bij zittende huurders geplaatst. Daarnaast zijn de 22 NOM-woningen in de Vulcaanstraat / Handelstraat in Silvolde (nieuwbouw) en het renovatieproject St. Jorisschool in Terborg van 10 appartementen voorzien van zonnepanelen. Ook zijn op twee platte daken installaties aangebracht en aangesloten op de meter voor de algemene voorzieningen. Met deze installaties verwachten we in één jaar 250.000 kWh op te wekken. Totaal is daarmee het aantal woningen met zonnepanelen in 2018 gestegen van 585 naar 669. Hiermee heeft 15% van onze woningen zonnepanelen en wekken we jaarlijks in totaal bijna 1,9 miljoen kWh zonnestroom op.

#### 4.3.3. Duurzaamheidsmaatregelen

De volgende duurzaamheidsmaatregelen worden door Wonion geïnitieerd.

#### The Natural Step

Duurzaamheid is een breed begrip en kan voor iedereen iets anders betekenen. Om met elkaar dezelfde taal te spreken en duidelijke doelen te formuleren, zijn we in 2016 gestart met The Natural Step. In 2018 stond de aannemersbijeenkomst die we jaarlijks organiseren in het teken van duurzaamheid en The Natural Step. Op deze manier proberen we zo veel mogelijk partners te betrekken bij onze doelen.

#### Circulariteit

In 2017 zijn we gestart met de plannen voor de Heuvelstraat om de woningen circulair te slopen en nieuw te bouwen. In 2018 hebben we gezocht naar duurzame woningconcepten, oplossingen voor het energievraagstuk en hebben we ons verdiept in water. Samen met de gemeente en het waterschap verkennen we de mogelijkheid om de watercirkel in dit project te sluiten.

Voor onze seniorenwoningen hebben we met onze partners stappen gemaakt in onze plannen om een energieneutrale, circulaire renovatie te ontwikkelen. Hierin worden we ondersteund door een promovenda van de TU Delft.

#### 4.3.4. Energie resultaten

Energie Prestatie	2018		2017		2016		2015	
	Wonion	Landelijk	Wonion	Landelijk	Wonion	Landelijk	Wonion	Landelijk
Energie prestatie	1,36	1,65	1,37	1,73	1,39	1,85	1,43	1,85

Overzicht verbeteringen energie labels woningbezit:

Label (index gemiddelde)	Woningen 2018	In % 2018	Woningen 2017	In % 2017	Woningen 2016	In % 2016	Woningen 2015	In % 2015
A++ (<=0,6)	197	5%	169	4%	168	4%	160	4%
A+ (<=0,8)	74	2%	71	2%	67	2%	88	2%
A (<=1,2)	1159	28%	1.084	27%	918	23%	743	19%
B (<=1,4)	1116	27%	1.109	28%	1.119	28%	1.091	27%
C (<=1,8)	966	24%	981	24%	1.119	28%	1.225	31%
D (<=2,1)	325	8%	345	9%	356	9%	411	10%
E (<=2,4)	115	3%	105	3%	122	3%	134	3%
F (<=2,7)	63	2%	57	1%	58	1%	67	2%
G (> 2,7)	49	1%	54	1%	46	1%	65	2%
onbekend (n.v.t.)	22	1%	44	1%	6	0%	10	0%
<b>Totaal *)</b>	<b>4086</b>	<b>100%</b>	<b>4.019</b>	<b>100%</b>	<b>3.979</b>	<b>100%</b>	<b>3.994</b>	<b>100%</b>
<b>Totaal label ABC (&lt;=1,8)</b>	<b>3.512</b>	<b>86%</b>	<b>3.414</b>	<b>85%</b>	<b>3.391</b>	<b>85%</b>	<b>3.307</b>	<b>83%</b>

## 5. WONION NAAR EEN MAATSCHAPPIJ GEDREVEN ORGANISATIE

### 5.1. Doeltreffende organisatie

Wij voeren alleen activiteiten uit die bijdragen aan onze maatschappelijke opgave en strategische doelstelling. Een goede uitvoering van deze kernactiviteiten vraagt om een doeltreffende organisatie. Onze huidige organisatie is er op gericht om onze kernactiviteiten goed te kunnen uitvoeren.

#### 5.1.1. Besturing

Wonion geeft op een effectieve manier sturing aan haar organisatie. Dit doen we onder andere met behulp van een duidelijke planning- en controlcyclus. Deze begint bij onze strategienota, waarbij de input van onze belanghouders wordt meegenomen.

#### 5.1.2. Visitatie

Wonion heeft zich in 2015 laten visiteren en in 2019 zal er opnieuw een visitatie plaatsvinden. In onderstaande tabel is te zien hoe Wonion in 2015 heeft gescoord op de vier hoofdonderdelen van de visitatie.

Beoordelingsvelden	Cijfer
Presteren naar opgaven en ambities	7,7
Presteren volgens belanghebbenden	7,8
Presteren naar vermogen	8,0
Governance	7,6

#### 5.1.3. Samenwerking met Sité Woondiensten en ProWonen

- Met ProWonen en Sité werken we al sinds 2012 als 'ProSiWo' samen qua bedrijfsinformatiesysteem, klantportaal en ICT-infrastructuur. Daarnaast hebben we diverse inkoopvoordelen behaald, zodat we met dezelfde kwaliteit, maar tegen lagere kosten onze huurders te kunnen bedienen. Aanvullend daarop proberen we met Sité nog meer kwetsbaarheden op te vangen en kennis te delen. Dit doen we op inhoud, maar ook door de uitwisseling van medewerkers en leidinggevenden.
- Als ProSiWo hebben we op basis van onze jaarlijkse evaluatie van de samenwerking geconstateerd mooie resultaten te hebben behaald en ook kansen te zien voor de toekomst. Om die kansen te verzilveren zoeken we in 2019 naar een samenwerkingsvorm die, anders dan de huidige strategische alliantie met een samenwerkingsovereenkomst, beter bij de drie corporaties past en dus toekomstbestendiger is;
- In ProSiWo-verband sloten we met Witzand een raamovereenkomst voor het aanbrengen en vervangen van keuken, bad en toilet, waarmee een totale inkoopbesparing van ruim 11% gemoeid was. Door diverse oorzaken bleek de raamovereenkomst niet uitvoerbaar, zodat de overeenkomst tussen Witzand, Sité en Wonion is ontbonden. Sité en Wonion hebben inmiddels een andere leverancier gevonden waarmee we afspraken met dezelfde prijsstelling hebben gemaakt;
- In ProSiWo-verband hebben we vanaf 2015 onze processen verder gedigitaliseerd, geïnformatiseerd en geautomatiseerd. Dit veranderde de wijze waarop we met klanten communiceren en ons werk organiseren. De huidige ProSiWo-overeenkomst voor het beheer van de ICT-infrastructuur zou per 1 januari 2019 eindigen, maar hebben we met 1 jaar verlengd. Vóór die tijd besluiten we over het toekomstbestendig maken van het infrabeheer (bijvoorbeeld het uitbesteden van het infrabeheer of dit intern behouden). Hiertoe heeft Deloitte in 2018 de gezamenlijke ICT-functie beoordeeld en op basis daarvan haar visie op een gezamenlijke ICT-inrichting gegeven. In 2019 werken we dit uit en komen we als corporaties op basis daarvan tot een besluit.
- De directeur-bestuurders van Sité en Wonion gingen met pensioen. Bij beiden trad een opvolger aan die aan de basis stond van de SiWo-samenwerking, zodat we door kunnen gaan op de ingeslagen weg. Zo is er een aantal onderwerpen specifiek binnen SiWo opgepakt:

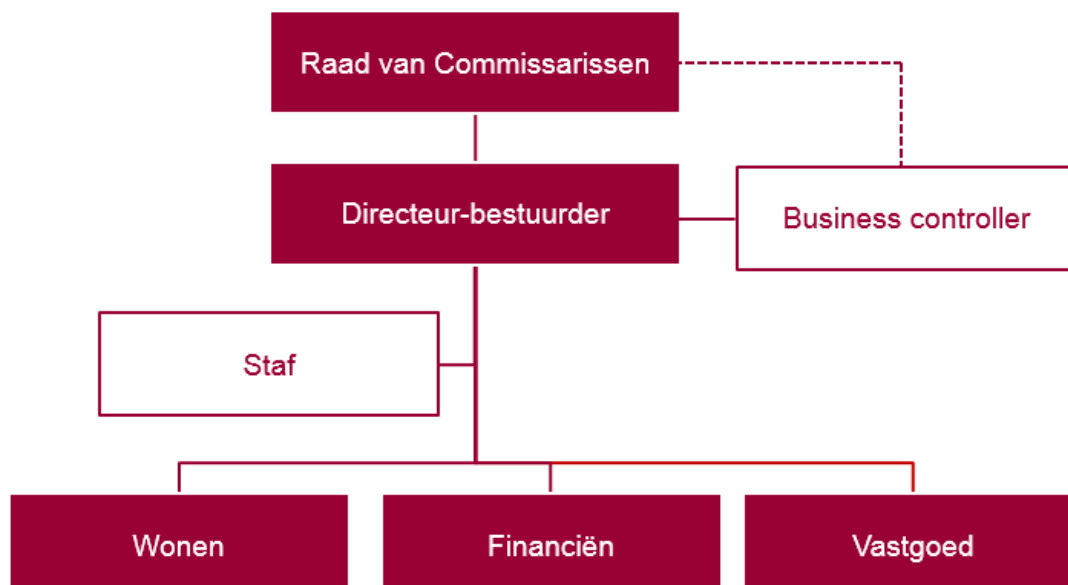
- In 2018 heeft een selectie plaats gevonden van partners voor de uitvoering van bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden en van 27 december 2018 werken Sité en Wonion samen met deze, nieuwe geselecteerde partners.
- Binnen SiWo worden bepaalde processen op dezelfde wijze uitgevoerd en personeel aan elkaar uitgeleend. Dit gebeurt bij verhuur/verkoop, communicatie, functioneel beheer, salarisadministratie, vastgoed-ontwikkeling en bij onderhoud. Ook is in 2018 toegewerkt naar één team huurincasso en wordt bezien hoe het proces inzake de opname van de mutatiewoningen verder geüniformeerd kan worden.

## 5.2. Doelmatige organisatie

Als maatschappelijke organisatie willen wij kwaliteit leveren, maar vooral ook doelmatig functioneren. Doelmatig werken heeft dan ook grote aandacht binnen onze organisatie. Iedere medewerker voert zijn/haar geplande activiteiten doelmatig en tijdig binnen gestelde budgetten uit, waarbij gebruik wordt gemaakt van zo weinig mogelijk middelen. Er wordt gezocht naar het zo lean mogelijk inrichten van alle processen en waar mogelijk, binnen de samenwerking met ProWonen en Sité woondiensten. Wij kunnen hiervoor extra inzichten krijgen door de organisatie zo in te richten dat de werkwijze en kosten van activiteiten vergeleken kunnen worden met andere corporaties of aanbieders van gelijke activiteiten. Ook biedt ons dit de mogelijkheid om werkzaamheden uit te besteden indien dit dan goedkoper kan met behoud van de gewenste kwaliteit. Daarnaast spelen we in op de digitalisering van de samenleving, om enerzijds een (nog) betere dienstverlening te kunnen bieden aan onze klanten en het daarnaast ons kansen biedt om onze organisatie nog doelmatiger te laten werken.

### 5.2.1. Personeel en organisatie

In 2018 is de organisatieontwikkeling voortgezet zoals die in 2013 is ingezet. Hierbij is het belangrijkste uitgangspunt het realiseren van een effectieve en efficiënte bedrijfsvoering op basis van een gezonde financiële huishouding. Als gevolg van de overgang naar Resultaat Gericht Vastgoedbeheer heeft Wonion vanaf medio 2018 geen eigen onderhoudsdienst meer. In 2018 is, i.v.m. de aanstaande pensionering van de Directeur-bestuurder en zijn opvolging door de Manager Strategie en Vastgoed per 1 januari 2019, de organisatie opnieuw tegen het licht gehouden. Dit heeft geleid tot de notitie 'Organisatieontwikkeling Wonion 2019' met daarin enkele verschuivingen in de organisatiestructuur. De organisatie is per 1 januari 2019 als volgt ingericht:





De personeelsformatie heeft zich in de afgelopen jaren als volgt ontwikkeld:

Omschrijving	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Aantal fte	34,9	36,4	37,7	38,8	40,9	42,9
Aantal vhe/fte*)	121	115	110	105	99	96
Aantal medewerkers	39	41	45	47	49	51
Parttime factor	42%	41%	44%	47%	45%	43%

\*) gewogen aantal vhe volgens methode CIP

In 2018 zijn drie medewerkers uit dienst getreden. In 2018 is besloten dat Wonion met de overgang naar Resultaat Gericht Samenwerken op vastgoedbeheer zelf geen onderhoudswerkzaamheden meer uitvoert. In verband hiermee is het dienstverband met één medewerker beëindigd. Daarnaast is één medewerker met (flex)pensioen gegaan en heeft één medewerker zelf ontslag genomen. Beide functies zijn intern ingevuld.

Enkele jaren geleden hebben wij ons tot doel gesteld om het aantal fte terug te dringen naar maximaal 39 fte. In 2015 was dit doel bereikt, maar dat wil niet zeggen dat hier geen aandacht meer voor is. Afhankelijk van de ontwikkelingen binnen de samenwerking met Sité Woondiensten en ProWonen en binnen de eigen organisatie zal steeds worden gezien hoe medewerkers kunnen worden ingezet. Daarom is voor de vertrokken medewerkers niet gezocht naar een externe vervanging. De ene plek is intern ingevuld en voor de andere plek wordt waar nodig extern ingeleend, al dan niet binnen de samenwerking. Het afstemmen van het aantal medewerkers op omvang en soort werkzaamheden zal ook in de komende jaren aandacht blijven vragen.

### **Optimalisatie processen**

We kijken naar mogelijkheden om onze processen te optimaliseren en onze activiteiten zo efficiënt mogelijk te organiseren. Zo zijn samen met Sité de processen rondom huurincasso en verhuurmutaties onder de loep genomen en is een gezamenlijk LEAN-proces geïmplementeerd.

### **5.2.2. Personeelsbeleid**

In relatie tot optimaal functioneren, hanteerde Wonion voor al haar medewerkers tot en met 2016 een cyclus van plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprekken. Omdat steeds meer de behoefte ontstond om op een andere manier met elkaar in gesprek te gaan is in 2017, bij wijze van een pilot, overgestapt op 'Happy'-gesprekken. Happy is een digitaal hulpmiddel om met elkaar in gesprek te komen aan de hand van stellingen. Op grond van de eerste positieve ervaringen is besloten in 2018 en vervolgens in 2019 de pilot voort te zetten. In 2019 zal een evaluatie plaatsvinden en bekeken worden hoe we verder gaan met de jaarlijkse gesprekscyclus.

### **Ontwikkeling van medewerkers**

Voor een ondernemende en innovatieve organisatie is het van belang dat medewerkers aangespoord worden om ondernemend en actief te zijn, dat ze daartoe de gelegenheid krijgen en dat ze zich blijven ontwikkelen. In 2018 volgden 28 medewerkers één of meer functiegerichte opleidingen, trainingen, symposia of congressen en 8 medewerkers hebben gebruik gemaakt van het Persoonlijke ontwikkelingsbudget.

Alle medewerkers hebben een bijeenkomst 'Weest bewust' bijgewoond over gegevensbeveiliging en eind 2018 is voor alle medewerkers een traject gestart over beveiligingsbewustzijn en de AVG. Dit traject bevat een gezamenlijke kick-off, een workshop en aansluiten een aantal e-learning sessies.

In 2018 is € 66.360 besteed aan functiegerichte opleidingen en € 12.892 aan opleidingen in het kader van persoonlijke ontwikkeling.

Wonion is deelnemer van Samenwerk@Corporatie, een regionaal samenwerkingsverband van woningcorporaties in Overijssel en Gelderland dat als doel heeft de duurzame inzetbaarheid van medewerkers te vergroten en de onderlinge (kennis)uitwisseling te bevorderen.

### **Integriteit**

Onderzoek en registratie heeft in de afgelopen jaren en in 2018 aangetoond dat er een positief beeld van de beleving, de houding en het gedrag ten aanzien van integriteit is te constateren. In 2018 zijn vijf meldingen geregistreerd, betreffende het afslaan van uitnodigingen voor relatiecontactdagen of –bijeenkomsten of het privé inschakelen van een aannemer die ook werkzaam is voor Wonion. Conclusie is dat in 2018 op geen enkele manier iets is gebleken van schending van de regels zoals vastgesteld in ons integriteitsbeleid.

### **Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending**

Wonion zal medewerkers die een vermoeden van een misstand of onregelmatigheid te goeder trouw en naar behoren melden op geen enkele manier benadelen. Er zijn in 2018 geen meldingen gedaan in het kader van de Regeling omgaan met melden vermoedens misstand of integriteitsschending.

### **Vertrouwenspersoon**

Medewerkers kunnen contact opnemen met de ArboUnie voor de inzet van een vertrouwenspersoon. Hiervoor is een telefoonnummer en mailadres beschikbaar. Er wordt dan door de ArboUnie een vertrouwenspersoon ingezet. In 2018 zijn er geen meldingen binnengekomen bij de vertrouwenspersoon.

### **Ziekteverzuim**

In 2018 bedroeg het ziekteverzuim 1,3% (2017: 2,1%). Eén medewerker had zwangerschapsverlof. Er waren geen langdurig zieken (> 6 weken), waardoor het contact met de arbodienst beperkt is geweest.

### **Arbo**

- De BHV-ers hebben een herhalingsstraining BHV inclusief eerste hulp en reanimatie (AED) gevolgd.
- 9 Medewerkers hebben de herhalingscursus AED gevolgd.
- Er is één melding van agressie geregistreerd.
- Er is aandacht besteed aan de verbetering van het binnenklimaat in het kantoor.

### **MTO/PMO**

In 2018 heeft het vierjaarlijkse medewerkerstevredenheidsonderzoek in combinatie met het periodiek medisch onderzoek (MTO/PMO) plaatsgevonden. Over het algemeen waren de resultaten, net zoals in 2014, positief. De werkdruk is in de afgelopen jaren toegenomen en dit herkennen we in de uitslag van het onderzoek. Van invloed hierop was de invoering van Resultaat Gericht Samenwerken, met name bij vastgoedbeheer, maar ook de toegenomen administratieve last. Bij de nieuwe organisatieontwikkeling en de verdeling van taken zal hiervoor de nodige aandacht zijn en naar verwachting zorgen voor een positief effect voor de medewerkers.

### **5.2.3. Ondernemingsraad**

In 2018 vonden vier reguliere overlegvergaderingen plaats tussen de Ondernemingsraad en de directeur-bestuurder. Daarnaast hebben i.v.m. de transitie naar Resultaat Gericht Samenwerken op vastgoedbeheer en de organisatieontwikkelingen drie extra overlegvergaderingen plaatsgevonden. In de reguliere vergaderingen kwamen de volgende onderwerpen aan de orde: jaarverslag 2017 en de begroting 2019, Arbo-zaken waaronder het binnenklimaat van het kantoor, integriteit, omgaan met melden vermoeden misstanden of integriteitsschending, samenwerking met ProWonen en Sité, Happi, MTO/PMO en wijzigingen in de Cao Woondiensten.

De Ondernemingsraad is door de voorzitter van de Raad van Commissarissen geïnformeerd over de voorgenomen benoeming van de heer Ooijman tot directeur-bestuurder. De Ondernemingsraad heeft hierop gereageerd met een positief advies.

### 5.3. Investeren in netwerken

Een goede maatschappelijke verankering met onze belanghouders is voor ons vanzelfsprekend, maar ook van belang voor onze huurders. Wonion investeert in netwerken van maatschappelijk organisaties om beter te kunnen anticiperen op de behoefte van de omgeving en hierop te kunnen inspelen.

#### 5.3.1. Maatschappelijke inbedding

Om een goede maatschappelijke inbedding te verankeren zorgen we ervoor dat we voelsprietten hebben in de lokale samenleving en dat we noodzakelijke verbindingen met onze belanghouders organiseren. Hoe stemmen we onze activiteiten en plannen af met de buitenwacht? Dat doen we op vele niveaus en in een groot aantal overlegstructuren.

Overlegstructuur	Frequentie/ aantal	Aanwezig vanuit Wonion
<b>Klanten en vertegenwoordigers</b>		
Huurdersvereniging	6x per jaar	Directie en management (4x), RvC (2x)
Dorpsbelangenverenigingen, wijkraden, bewonerscommissies etc.	Divers	Diverse medewerkers
Buurtbemiddeling	4x per jaar	Wijkconsulenten
SchuldHulpMaatjes	Wekelijks	Wijkconsulenten Manager Wonen (2 x per jaar)
VvE-beheer	4x per jaar	Projectleider vastgoedbeheer
Wijknetbijeenkomsten	Divers	Wijkconsulenten
Huurincasso-overleg met gemeente	Maandelijks	Wijkconsulenten en manager Wonen
<b>Overheid</b>		
<i>Gemeente Oude IJsselstreek</i>		
– Bestuurlijk overleg	5 x per jaar	Directie en management
– Ambtelijk overleg	5 x per jaar	Manager Vastgoed, Manager Wonen en beleidsadviseur
Prestatieafspraken en het Bod	2 x per jaar	Management en beleidsadviseur
Regionaal overleg wonen en vastgoed	Maandelijks	Beleidsadviseur
Thematafel Circulaire economie en energietransitie	5 x per jaar	Directie
<b>Samenwerking</b>		
ACo (Achterhoeks Corporatie overleg)	5 x per jaar	Directie
Regionaal overleg Thuis in de Achterhoek (TidA)	8 x per jaar	Manager Wonen
Groene Huisvesters	6 x per jaar	Directie, manager Strategie en Vastgoed en beleidsadviseur
Innovatiehub	Maandelijks	Directie en management
Stekademy	4 x per jaar	Directie
Pioneering	Divers	Diverse medewerkers
Netwerken Financiën, Wonen, Strategie, duurzaamheid etc.	Diverse bijeenkomsten	Managers en beleidsmedewerkers
Lokale partners Wonen, Zorg, Welzijn en veiligheid	dagelijks	Wijkconsulenten

Op regionaal niveau stemmen we af met de provincie, gemeenten en corporaties. In deze overleggen vinden we overeenstemming over de maatschappelijke opgave in kwantitatieve en kwalitatieve zin.

Zowel politiek, bestuurlijk als ambtelijk wordt door Wonion veel contact onderhouden en worden afspraken gemaakt over de rol en taak die Wonion wil en kan vervullen in de gemeente Oude IJsselstreek. Zo zijn in 2018 in samenwerking met de Huurdersvereniging, de prestatieafspraken met de gemeente gemaakt en is er een Bod uitgebracht. Voor nadere informatie verwijzen wij u naar Hoofdstuk 2, paragraaf 2.1 'de wereld om ons heen'.

### 5.3.2. Onze legitimatie

We vinden het belangrijk om transparant en open te zijn over waar we voor gaan en staan. Dat doen we door consequent, doordacht en gestructureerd te laten weten wat we doen en wat we hebben gepresteerd. Door middel van het jaarverslag, ons jaaroverzicht en vooruitblik op het komende jaar, ons bewonersblad Wonion Magazine en onze website, streven we naar een goede maatschappelijke verantwoording. Daarnaast zijn we in alle geledingen aanwezig op bijeenkomsten en relevante evenementen.

### Huurdersvereniging Wij Wonen

De HV vertegenwoordigt de belangen van onze huurders in Oude IJsselstreek en is daarmee een belangrijke gesprekspartner voor Wonion. Hoewel de rol en de betrokkenheid van de HV bij het ontwikkelen van het beleid en de uitvoering daarvan altijd al groot is geweest, is vanuit de Woningwet de rol van de HV bij het corporatiebeleid nog meer versterkt. Op basis van een samenwerkingsovereenkomst met Wij Wonen komt jaarlijks een aantal voor hen relevante onderwerpen ter bespreking op tafel. In 2018 is met de HV gesproken over het jaarverslag 2017, de begroting 2019 en de huurverhoging voor 2018. Wonion heeft de HV in 2018 middels een presentatie geïnformeerd over haar portefeuillestrategie, waarna er een positief advies is afgegeven. Ook heeft de HV input geleverd voor het samenstellen van de profielkenmerken voor een nieuwe directeur-bestuurder. Een belangrijk item voor Wonion is de bewonersparticipatie. Naar aanleiding hiervan is in 2018 in samenwerking met de HV een enquête gehouden onder de huurders en belanghouders om te inventariseren wat de meningen en ideeën zijn over verschillende onderwerpen zoals buurten en woningen, maar ook over het beleid van Wonion zoals bij duurzaamheid, onderhoud, leefbaarheid en onderhoud. In 2019 wordt naar aanleiding van de enquête een plan van aanpak voor verdere participatie uitgewerkt. Standaard wordt in elke vergadering de voortgang van de verschillende projecten besproken en op 2 juli heeft de HV samen met de RvC een aantal projecten bezocht. Ook is in 2018 het zogenaamde Bod van Wonion besproken met de gemeente en de HV, waarna samen met de HV en de gemeente Oude IJsselstreek de prestatieafspraken zijn gemaakt met de uitgangspunten voor de lokale sociale volkshuisvesting. In 2018 heeft er binnen de HV een bestuurswisseling plaatsgevonden, er is afscheid genomen van Gert Jan Prinsen en Jan ten Asbroek is gestart als nieuw bestuurslid. Inzake de huisvesting is met het bestuur van de HV tot overeenstemming gekomen dat de HV vanaf begin 2019 haar kantoor vestigt in een leegstaande ruimte op de tweede etage in het kantoor van Wonion.

Onderwerp	Advies/Instemming/Ter informatie
Huurverhoging 2018	Positief advies
Jaarverslag 2017	Ter kennisgeving
Portefeuillestrategie Wonion	Positief advies
Begroting 2019	Ter kennisgeving
Prestatieafspraken met gemeente OIJS en Wonion	Mede-ondertekenaar

### Belanghoudersraad

Wonion is in 2018 gestart met de voorbereidingen voor een andere vorm van participatie, om zo nog meer voeding te krijgen vanuit de maatschappij. Dit zal in 2019 verder uitgewerkt worden. Het gaat daarbij om het betrekken van diverse doelgroepen en met name ook de minder zichtbare en voor ons moeilijk te bereiken doelgroepen. Het betreft participatie van zowel belanghouders als huurders en de HV is hier dan ook nauw bij betrokken (zie ook Huurdersvereniging Wij Wonen).

## Prestatieovereenkomsten en convenanten

Soort overeenkomst	Partij
Prestatieafspraken	Gemeente Oude IJsselstreek en Huurdersvereniging Wij Wonen
Samenwerkingsovereenkomst tijdelijke huisvesting vergunninghouders	Gemeente Oude IJsselstreek
Samenwerkingsovereenkomst	Huurdersvereniging Wij Wonen Woon Advies Commissie (WAC)
Samenwerkingsovereenkomst	SchuldHulpMaatje
Hennepconvenant	Gemeente Oude IJsselstreek, Politie en Nutsbedrijven
Experiment doorstartwoning	Gemeente Oude IJsselstreek
Convenant OGGZ	Gemeenten en Zorginstellingen

### 5.4. Voorbeeldgedrag vertonen

Om een maatschappij-gedreven, integere en transparante organisatie te zijn, moeten we voorbeeldgedrag vertonen op het gebied van energie en milieu, geld en middelen en in de omgang met onze belanghouders. Door het inzetten van kwaliteitsborging en interne audits houden we onszelf scherp in de relatie met onze klanten en verbeteren we onze werkprocessen.

### Voortrekkersrol in duurzaamheid

Als woningcorporatie bekleden we een maatschappelijke positie waarin we een verschil kunnen maken. Dat komt omdat maatschappelijk rendement bij ons voorop staat en we ons maximaal inzetten voor het realiseren van betaalbaar wonen. Ook is het behalen van financieel rendement een aandachtspunt. We willen verantwoordelijkheid nemen voor een duurzame samenleving. We willen hierin een voortrekkersrol vervullen, namelijk door marktpartijen uit te dagen tot innovaties en door samen te werken aan betere en duurzame producten. In het voortvarend oppakken van verschillende onderwerpen, zoals het sturen op woonlasten, energetische verbeteringen in het woningbezit en het opwekken van energie, wordt onze voortrekkersrol in uitvoering gebracht. Op basis van de principes van The Natural Step heeft Wonion zes doelen op het gebied van duurzaamheid bepaald. Wonion neemt sinds 2018 ook deel aan de bestuurlijke Thematafel Circulaire economie en energietransitie en is binnen deze Tafel de trekker van circulair/duurzaam vastgoed.

### Klachtenprocedure

Wonion beschikt over een interne klachtenprocedure en is daarnaast aangesloten bij de Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland. Voor verdere informatie hierover verwijzen we naar Hoofdstuk 3, paragraaf 3.1.3 'Klachtenafhandeling'.

### Legitimatie: zeggen wat je doet en doen wat je zegt

Wij werken aan realistische verwachtingen bij onze partners en klanten. Dit trachten wij te doen door op basis van een heldere visie, duidelijkheid te geven. Vervolgens komen wij onze afspraken na. Wij hebben dit in 2017 vormgegeven in bijeenkomsten met de gemeente, met zorg- en welzijnsinstellingen, met huurders- en andere belangenverenigingen en met veel vertegenwoordigers van maatschappelijke-, dorps- en wijkorganisaties. Daarnaast zijn we open in onze communicatie en geven we duidelijk aan wat we doen en waarom we dingen doen.

## 6. PRESTEREN NAAR VERMOGEN

### 6.1. Balans betaalbaarheid, kwaliteit en continuïteit

Wonion zorgt voor een goede balans tussen de betaalbaarheid van wonen voor huurders, de kwaliteit van de woningen en de financiële continuïteit. Al onze beslissingen zetten wij af tegen deze drie pijlers.

#### Financiële gevolgen huurbeleid in beeld

Bij het bepalen van de huuraanpassing van 2018 is het in balans brengen van de van kwaliteit van de woning met de huurprijs het belangrijkste uitgangspunt geweest. Voor meer informatie verwijzen we u naar Hoofdstuk 3, paragraaf 3.2.1 'Huurbeleid'.

#### Toetsen financieel rendement

Om te kunnen beoordelen of de investeringen die wij doen voldoende rendabel zijn, toetst Wonion bij iedere investering in nieuwbouw en bestaand vastgoed het financieel rendement van deze investering. Door op deze manier te werken bewaken we de balans tussen betaalbaarheid, kwaliteit en continuïteit.

### 6.2. Opbrengsten optimaliseren en lasten beperken

Wij gaan voor het beperken van onze lasten en het optimaliseren van onze opbrengsten. We bewaken onze inkomsten en uitgaven continu. Dit doen we door de gerealiseerde bedragen af te zetten tegen de gebudgetteerde bedragen en belangrijke verschillen te analyseren. We investeren continue in de kwaliteit van het woningbezit door renovaties en energetische opwaardering. Wonion zorgt ervoor dat de huurprijs wordt gerealiseerd die past bij de kwaliteit van de woning binnen de beleidskaders die zorgdragen voor betaalbaarheid voor de klanten. Voor onze huurders werken we op verschillende manieren aan betaalbaar wonen, onder andere door onze woningen energiezuiniger te maken en daardoor bij te dragen aan betaalbare en meer stabiele woonlasten. De verkoopopbrengst wordt gemaximaliseerd door verkoop tegen marktwaarde met zo laag mogelijke kosten. Voor de beperking van lasten worden jaarlijks alle verhuur-, beheer- en onderhoudslasten en kosten omtrent leefbaarheid gebudgetteerd, gebenchmarkt en bewaakt. Hiervoor is een referentie voorhanden, zodat tijdig kan worden gestuurd. Onderstaand volgt een gecomprimeerde weergave van het kasstroomoverzicht zoals deze in de jaarrekening is opgenomen. Voor een nadere detaillering van kasstromen wordt verwezen naar de jaarrekening.

Direct kasstroomschema	Begroting	Boekjaar	Vershil	Boekjaar
In duizenden euro's	2018	2018	2018	2017
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten</i>	28.083	28.596	513	28.417
<i>Uitgaven</i>	19.720	20.354	634	18.780
Saldo kasstroom uit operationele activiteiten	8.363	8.242	-121	9.637
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>Ontvangsten</i>	352	866	514	759
<i>Uitgaven</i>	4.717	5.999	1.282	11.548
Saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten	-4.365	-5.133	768	-10.789
Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.779	-3.318	461	1.315
Mutatie liquide middelen	219	209	428	163

### **6.2.1. Inkomsten optimaliseren**

Wonion verricht de nodige inspanningen om haar inkomsten te beheersen en te optimaliseren. De begrote inkomsten worden jaarlijks onderverdeeld in taakstellende budgetten. Deze budgetten worden gedurende het jaar bewaakt, waarbij verschillen tussen de begroting, verwachting en de werkelijkheid worden geanalyseerd en toegelicht door de verantwoordelijke budgethouder.

### **Huurontvangsten en vergoedingen**

In 2018 is een huurverhoging doorgevoerd, gerelateerd aan de kwaliteit van de woning. Er is geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Voor meer informatie verwijzen we u naar Hoofdstuk 3, paragraaf 3.2.1 'Huurbeleid'.

### **Verkoopontvangsten**

Door de afnemende financiële noodzaak zijn de verkoopdoelstellingen naar beneden bijgesteld en daarmee de zijn de verkoopinkomsten de afgelopen jaren afgenomen. Voor een overzicht van de verkochte en teruggekochte woningen wordt verwezen naar Hoofdstuk 3, paragraaf 3.3.4 'Aan- en verkoop van woningen'.

### **6.2.2. Uitgaven beperken**

Wonion gaat zorgvuldig om met de beschikbare financiële middelen. Na vaststelling van de begroting door het bestuur en goedkeuring door de Raad van Commissarissen van Wonion worden de begrote uitgaven als taakstellend beschouwd.

### **Onderhoudsuitgaven**

Wonion vindt het belangrijk dat de kwaliteit van het vastgoed dat Wonion verhuurt op peil blijft en er wordt dan ook veel aandacht besteed aan het goed onderhouden van de woningen. De onderhoudsuitgaven vormen een belangrijk onderdeel van de totale uitgaven bij woningcorporaties. In totaal is in 2018 aan dagelijks onderhoud 123% van het begrote budget uitgegeven. Voor een nadere toelichting zie Hoofdstuk 4, paragraaf 4.2.2 'Onderhoudslasten beperken'.

### **Rente-uitgaven**

Wonion heeft een gedeelte van haar vastgoed gefinancierd met leningen. De rente-uitgaven vormen daardoor een belangrijk onderdeel van de totale uitgaven bij Wonion. In 2018 heeft Wonion 5,3 miljoen euro aan rente betaald. Het gemiddelde rentepercentage over de langlopende leningen bedroeg 3,4%.

### **Overheidsheffingen**

Woningcorporaties betalen jaarlijks overheidsheffingen zoals de verhuurderheffing en de saneringsheffing. Deze heffingen hebben een behoorlijke impact op de operationele kasstroom.

In 2018 heeft Wonion 2,9 miljoen euro aan verhuurdersheffing afgedragen. Er wordt rekening gehouden met een stijging van dit bedrag naar 3,6 miljoen euro in 2023.

In 2018 is besloten dat verhuurders moeten gaan bijdragen in de kosten van de Huurcommissie. Deze bijdrage is 2,36 euro per huurwoning.

De saneringsheffing is een heffing die wordt opgelegd aan woningcorporaties door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De heffing is bedoeld om woningcorporaties die in financiële problemen zijn geraakt te ondersteunen. In 2018 is 0,3 miljoen euro saneringsheffing geheven. In de jaren 2019 tot en met 2023 wordt rekening gehouden met een heffing van in totaal 1,6 miljoen euro, hoewel dit nog wel onzeker is.

### **6.3. Ondernemend handelen**

Wonion wil initiatiefrijk en vernieuwend zijn: we zijn ondernemend. Dat doen we op verschillende manieren, onder andere door samen te werken, nieuwe initiatieven te ontplooiën en vooruit te kijken. We berekenen de financiële gevolgen van de beleidsplannen in de vorm van scenario's. Bij (maatschappelijke) investeringen toetsen we of deze een passend financieel rendement opleveren, meer hierover is te vinden in paragraaf 6.4 'Financiële continuïteit'.

## Risicomanagement

In 2018 is verder invulling gegeven aan het risicomanagement binnen Wonion. Samen met de business controller en interne controller heeft het management van Wonion risicomanagement een nieuwe impuls gegeven. Zo hebben we in 2018 het document 'risicomanagement bij Wonion' vastgesteld, dat het kader vormt voor de verdere professionalisering en borging van het risicomanagement binnen onze processen. Wij willen compliant en in control te zijn. Risicomanagement heeft om die reden een belangrijke rol in onze dagelijkse besturing en processen. We hebben het risicomanagement gekoppeld aan zowel het prestatie management (periodieke verslaglegging) als de interne controletyclus. Deze integrale aanpak vergroot de borging van het risicomanagement. Om deze koppeling mogelijk te maken sluit ons risicomanagement aan op de structuur vanuit het prestatie management van Wonion. Op strategisch niveau hebben wij de risico's gekoppeld aan onze doelstellingen. Dit hebben wij weergegeven in een strategiekaart. Vanuit ons risicomanagement gaat de grootste focus uit naar de strategische risico's. Juist omdat deze risico's een grote impact kunnen hebben op het behalen van onze doelen.

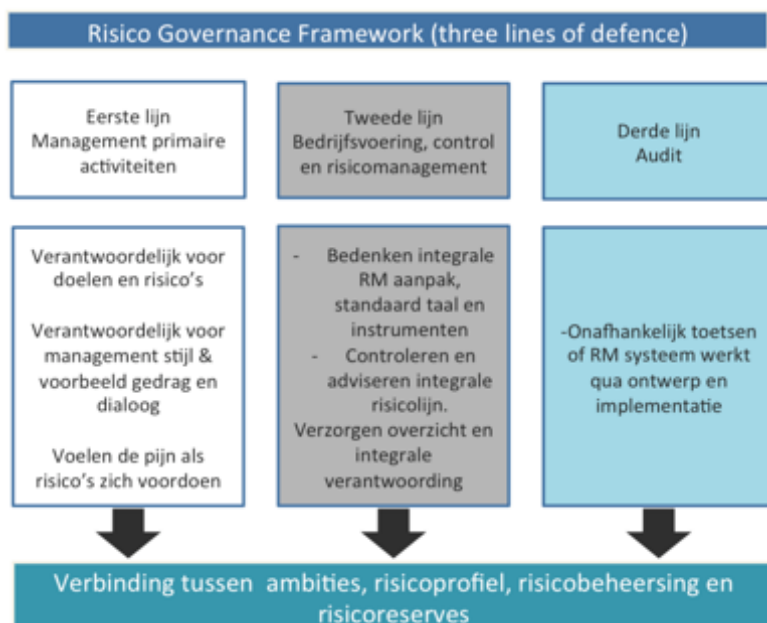
Onze maatregelen behorende bij de risico's zijn erop gericht om het risiconiveau te verlagen en de geformuleerde doelstellingen te behalen. Wonion heeft ook haar operationele risico's in kaart en zet deze af tegen de middelen die zij ter beschikking heeft. Het verloop van deze risicoscore wordt in de periodieke verslaglegging opgenomen.

## Procesbeschrijvingen

Wonion heeft de belangrijkste bedrijfsprocessen beschreven. Er wordt van medewerkers verwacht dat zij conform deze beschrijvingen werken. Deze procesbeschrijvingen dragen bij aan de kwaliteit van dienstverlening, zij geven tevens aan welke medewerker welke taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden heeft. Daarnaast bieden de normen die vastgelegd zijn in de procesbeschrijvingen aanknopingspunten om een adequate interne controle uit te voeren. Op deze wijze wordt vastgesteld of er door medewerkers gewerkt wordt zoals Wonion dit wenst.

## Interne beheersing

De interne beheersing is ingericht volgens het Three lines of defence model. In dit model worden de risico's binnen Wonion beheerst vanuit drie lijncontroles:



De eerste lijncontrole betreft het identificeren en beheersen van risico's binnen de primaire processen. De eerste lijncontrole wordt doorgaans gevormd door de medewerkers van de organisatie. Zij zijn verantwoordelijk voor de beheersing van de risico's binnen hun verantwoordelijkheidsgebied.



De tweede lijncontrole wordt gevormd door de rollen die gericht zijn op de ondersteuning van de eerste lijn en invulling geven aan de beheersing van risico's. Deze rollen zijn verantwoordelijk voor de kaderstelling, facilitering, monitoring en rapportage op het gebied van risicomanagement. Doorgaans betreft dit het management samen met de interne controller.

De business controller is verantwoordelijk voor de derde lijncontrole binnen Wonion. Deze derde lijncontrole heeft betrekking op het monitoren van de effectiviteit van het risicomanagementproces. Deze rol is verantwoordelijk voor het beoordelen en toetsen van het risicomanagement- en het interne beheersingssysteem. Daarnaast houdt de business controller toezicht op de opvolging van opmerkingen en de naleving van aanbevelingen vanuit zowel eigen interne onderzoeken als uit rapportages van de externe accountant en de externe toezichthouders.

Wonion heeft diverse controles voorhanden die ervoor moeten zorgen dat risico's zo vroeg mogelijk worden gedetecteerd zodat tijdig adequate beheersingsmaatregelen kunnen worden getroffen. Behalve de eerste drie lijncontroles spelen ook de RvC en externe controles een rol. Het betreft hier de externe accountant, het WSW en de Aw. De externe lijncontrole ligt feitelijk 'buiten' de organisatie en wij streven er naar dat deze lijncontroles niet noodzakelijk zijn voor het detecteren van risico's.

De verschillende lijncontroles moeten bewerkstelligen dat zich uiteindelijk geen onbekende risico's aandienen die een negatief of positief effect hebben op het bereiken van onze doelstellingen. Dit neemt niet weg dat risicomanagement mensenwerk is (en blijft) hetgeen op zichzelf bezien als een risico kan worden gezien. Om die reden is aandacht voor de cultuur binnen de organisatie een continu punt van aandacht voor het bestuur en het management aangezien cultuur het fundament van risicomanagement vormt.

### **Interne controle**

In 2018 heeft het risicomanagement een belangrijke rol gespeeld bij de totstandkoming van het auditjaarplan. Het auditjaarplan van Wonion is mede gebaseerd op het risicoprofiel. Met de audits toetsen we of de maatregelen die we hebben benoemd voldoende bijdragen aan het mitigeren van deze risico's. Het auditjaarplan wordt jaarlijks vastgesteld maar is geen statisch document. Daarom is het belangrijk om ruimte te houden in het auditjaarplan om bij te sturen. Door wijzigingen in de risico's kan het noodzakelijk zijn om het auditjaarplan aan te passen. Van iedere audit wordt een separaat toetsingsverslag opgesteld. In dit verslag worden de risico's benoemd, de wijze waarop de toetsing heeft plaatsgevonden, de bevindingen worden gerapporteerd en aan de bevindingen worden aanbevelingen gekoppeld. Monitoring en bespreking van de audits vindt circa één keer per maand plaats waarbij de directeur-bestuurder, interne-, business controller en manager financiën aanwezig zijn. Ten behoeve van de RvC wordt een risicoparagraaf opgesteld welke onderdeel uitmaakt van de tertaalrapportage. Hierin worden beknopt de bevindingen en de aanbevelingen opgenomen. Naast verantwoording van de audits wordt de ontwikkeling van de benoemde strategische risico's benoemd en toegelicht.

### **Benoeming business controller**

De Woningwet 2015 en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vereisen dat bij elke woningcorporatie met meer dan 2.500 Verhuureenheden de 'control functie' in een afzonderlijke organisatie-eenheid is opgenomen. Deze controller kan zowel gevraagd als ongevraagd het bestuur en de raad van commissarissen adviseren omtrent in het kader van het financiële beleid en beheer te nemen maatregelen. Voor het invullen van deze taak is onafhankelijkheid en objectiviteit noodzakelijk. Dit is geborgd doordat deze functie rechtstreeks in een afzonderlijke eenheid is gepositioneerd onder de directeur-bestuurder. De business controller rapporteert rechtstreeks aan het bestuur. Daarnaast heeft hij rechtstreeks toegang tot de RvC. Ook vindt desgewenst éénmaal per jaar overleg plaats met de RvC zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder. In 2018 is voor het eerst een business controller aangesteld nadat daartoe in 2017 reeds een functieprofiel was vastgesteld. De auditcommissie is nauw betrokken geweest bij de werving- en selectie procedure. Conform de reglementen heeft de voltallige raad goedkeuring gegeven op de benoeming.

### **Jaarlijkse beoordeling WSW**

Het WSW stelt jaarlijks per corporatie een risicoprofiel vast, dit oordeel wordt bepaald op basis van de business risks en de financial risks. Het risicoprofiel blijft laag. Het WSW heeft over 2018 geoordeeld dat het beeld dat ze al van Wonion hadden in grote lijnen is bevestigd en ongewijzigd is gebleven. Ze zien bij Wonion een stabiel management dat zich bewust is van de veranderende omgeving en een organisatie die zich continue probeert te verbeteren. Een beeld dat aansluit bij de visitatie die eind 2015 is uitgevoerd.

### **Tax Control Framework**

Woningcorporaties worden steeds meer geconfronteerd met belastingen. De risico's en de financiële belangen die met deze belastingen samenhangen zijn groot. Om de risico's te beperken en niet meer belasting te betalen dan noodzakelijk is, beschikt Wonion over een Tax Control Framework. Als onderdeel van het Tax Control Framework zijn een groot aantal fiscale beheersingsmaatregelen beschreven. Deze beheersingsmaatregelen zijn verweven binnen de bestaande bedrijfsprocessen, zodat functionarissen zich bewust zijn van fiscale regelgeving bij de activiteiten die zij uitvoeren en er ook naar handelen.

### **Periodieke interne rapportage**

Na afloop van iedere vier maanden wordt een tertaalrapportage samengesteld. In deze tertaalrapportage wordt de voortgang van de geplande activiteiten voor het jaar weergegeven. Het financiële gedeelte van de tertaalrapportage bestaat uit de volgende onderdelen: kasstromen, budgetbewaking, winst- en verliesrekening, ontwikkeling woningvoorraad, waardeverandering projecten en risicomangement. De tertaalrapportage wordt behandeld door het Management Team. Vervolgens wordt de rapportage besproken met de Raad van Commissarissen.

### **Begroting met scenario-analyse**

Jaarlijks wordt een financiële meerjarenbegroting opgesteld. Deze begroting is de financiële vertaling van de voorgenomen activiteiten die gepland zijn ter realisatie van de strategische doelen. Als bijlage bij de begroting worden een aantal 'slecht weer' scenario's toegevoegd om de financiële weerbaarheid van Wonion weer te geven. Door middel van het opstellen van de begroting en de scenario-analyse toetst Wonion of de voorgenomen activiteiten passend zijn bij de financiële positie van Wonion en dat zij niet in de financiële problemen komt bij tegenvallende resultaten.

## **6.4. Financiële continuïteit**

We zorgen voor een gezonde financiële positie en houden onze inkomsten en uitgaven in balans. De kernactiviteiten hebben een relatief laag rendement en zijn in die zin 'maatschappelijke' investeringen. Daarin maken we zorgvuldige keuzes. Zoals in het begin van dit hoofdstuk al is aangegeven zorgt Wonion voor een goede balans tussen de betaalbaarheid van wonen voor huurders, de kwaliteit van onze woningen en de financiële continuïteit. Vanuit deze laatste pijler wil Wonion een positieve kasstroom en een positief oordeel van de externe toezichthouders behouden. Hiermee zal de toegang tot de geld- en kapitaalmarkt gegarandeerd blijven, zodat aan de verplichtingen kan worden voldaan. We treffen afdoende beheersmaatregelen ter beperking van de risico's. Het beheersbaar houden van de schuldpositie vormt een belangrijk onderdeel in de financiële sturing. De graadmeters hierbij zijn de schuld per vhe en de Loan to Value, een goede methode om te kunnen vergelijken en te handelen.

### **6.4.1. Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie**

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

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de vastgoedportefeuille van Wonion heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is met € 13 miljoen gegroeid naar een waarde van € 468 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 2,9%.

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

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

#### Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

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

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

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht.

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

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Wonion bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario), welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Dit ondanks dat door de taxateur de disconteringsvoet als vrijheidsgraad is aangepast in de marktwaardebepaling en deze aanpassing niet per definitie ook van toepassing hoeft te zijn in de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie

#### Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Hiervoor verwijzen wij u naar de jaarrekening.

#### **6.4.2. Financieel beleid**

Wonion blijft voldoen aan de eisen die externe toezichthouders stellen aan liquiditeits- en vermogensposities. Dit blijkt ook uit de integrale beoordeling 2018 van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en de borgbaarheidsverklaring van het WSW. Wonion beschikt over een reglement voor financieel beleid en beheer (RFBB), waarmee we inzichtelijk maken hoe wij borgen dat onze financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht.

## **Verantwoord investeren**

Wonion is een woningcorporatie die voornamelijk investeert in sociaal vastgoed (DAEB). Vaak is het daardoor niet mogelijk om voldoende financieel rendement te behalen op de investering omdat de huuropbrengsten relatief laag zijn. Het gedeelte van de investering dat niet gedekt kan worden vanuit de toekomstige verhuur wordt afgeboekt ten laste van het resultaat. Bij belangrijke investeringsbeslissingen wordt de IRR (internal rate of return) bepaald. Met deze berekening wordt het financieel rendement van de investering bepaald. Bij elke investeringsbeslissing wordt een weloverwogen financiële afweging gemaakt om te voorkomen dat Wonion te veel aan onrendabele investeringen ten laste van haar resultaat boekt waardoor de vermogenspositie onder druk komt te staan. Periodiek wordt een referentiepercentage vastgesteld voor het rendement waaraan investeringen worden getoetst. Voor een nadere uiteenzetting van deze onrendabele investeringen wordt verwezen naar het onderdeel 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille' in de winst- en verliesrekening.

## **Reglement sloop**

Op grond van artikel 55b lid 1 van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht om een reglement op te stellen inzake het 'slopen en treffen van ingrijpende voorzieningen aan haar woongelegenheden en de betrokkenheid van de bewoners van die woongelegenheden daarbij'. In 2017 is voor de sloop aan de Heuvelstraat in Silvolde met de huurdersvereniging een sociaal plan afgesproken waarin alle zaken die voor de bewoners van belang zijn in het kader van de sloop zijn vastgelegd. Het gaat onder andere om vergoedingen en de mogelijkheid om terug te keren in de nieuw te bouwen woningen. Dit project loopt nog in 2018 en de verwachting is dat er in 2019 kan worden gestart met de sloop.

## **Externe verantwoording**

Wonion legt verantwoording af aan toezichthouders en overige belanghouders middels een aantal rapportages:

- Jaarverslag en jaarrekening.
- Verantwoordingsinformatie (middels DVI aan SBR Wonen).
- Prognostische informatie (middels DPI aan SBR Wonen).

### **6.4.3. Treasury**

Een groot gedeelte van het bezit van woningcorporaties is gefinancierd met vreemd vermogen. Treasury vormt daardoor een belangrijk onderdeel van de financiële huishouding bij woningcorporaties.

Wonion heeft een aantal organisatorische maatregelen genomen om de treasury functie op een goede wijze te laten functioneren.

- *Treasury statuut:*

Het beleid, dat Wonion voert op het gebied van treasury is vastgelegd in het treasury statuut. In 2017 is het treasury statuut geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de Veegwet Wonen welke per 1 juli 2017 is ingegaan.

- *Treasury commissie:*

Er is een treasury commissie samengesteld die de treasury functie waarneemt.

- *Treasury jaarplan:*

Op basis van de kasstroomprognose uit de meest recente goedgekeurde begroting wordt het treasury jaarplan opgesteld.

- *Financieringsstrategie:*

De financieringsstrategie is de verwoording van de uitgangspunten voor het financiële beleid en het aantrekken van financiering.

## **Derivaten**

Wonion is in het bezit van derivaten. Dit zijn rente-instrumenten waarmee afspraken gemaakt kunnen worden met banken over de te betalen rente. De derivaten van Wonion bestaan per einde boekjaar uit swaps (4 swaps van ieder 10 miljoen euro) welke uitsluitend zijn ingezet om renterisico's af te dekken. Met het gebruik van deze swaps wisselt Wonion rentebetalingen uit met de bank. Wonion ontvangt de rente gebaseerd op de marktrente van de bank en betaalt een

vaste rente aan de bank. Er zijn geen aanvullende clausules in het contract met de bank opgenomen over eventuele marktwaardeverrekening of bijstortverplichtingen, dus er is geen sprake van eventuele verborgen financiële risico's. Alle swaps die Wonion in haar bezit heeft zijn gekoppeld aan leningen met een variabele rente gebaseerd op de marktrente. Door het gebruik van deze derivaten heeft Wonion haar renterisico voor deze leningen afgedekt voor de onderliggende waarde van de derivaten.

#### **Toekomstige ontwikkeling leningenportefeuille**

Wonion heeft in de afgelopen jaren aanzienlijk geïnvesteerd in haar vastgoedportefeuille. Om deze investeringen te kunnen realiseren heeft Wonion leningen aangetrokken. Dientengevolge heeft Wonion een relatief hoge leningenportefeuille. Vanzelfsprekend moet er over deze leningen rente vergoed worden en brengt het hogere schuldrestant een groter renterisico met zich mee. Om dit renterisico ook op de lange termijn beheersbaar te houden wil Wonion de leningenportefeuille niet te veel laten oplopen. Sturing vindt plaats door de schuld per vastgoedeenheden als kengetal in de meerjarenbegroting op te nemen. In het treasury statuut is een referentiewaarde opgenomen van maximaal 40.000 euro per vastgoedeenheden. Op grond van de meest recente meerjarenbegroting zal Wonion over vijf jaren deze referentiewaarde licht overschrijden.

#### **6.4.4. Financiële vooruitblik**

De Woningwet biedt heldere spelregels voor sociale huisvesting en beperkt de financiële risico's. Woningcorporaties richten zich met name op activiteiten die met sociale verhuur te maken hebben en zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De regels met betrekking tot het ontwikkelen van commercieel vastgoed zijn aangescherpt en de autoriteit Woningcorporaties houdt volkshuisvestelijk en financieel toezicht op de woningcorporaties. Wonion is een financieel gezonde woningcorporatie. Door het beleid dat zij de afgelopen jaren heeft doorgevoerd van inkomstoptimalisatie en uitgavenbeperking blijft een goede financiële positie gehandhaafd. Wonion verwacht dat haar vermogens- en liquiditeitspositie voldoende zal zijn om te blijven voldoen aan de financiële eisen die de overheid aan woningcorporaties stelt.

## 7. BESTUURSVERKLARING

Als directeur-bestuurder van woningcorporatie Wonion verklaar ik hierbij dat alle uitgaven van Wonion in het boekjaar 2018 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting. Daarnaast gebruiken we batige saldi uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting. Het bestuur van Wonion heeft de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag over 2018 opgesteld, deze vormen samen het bestuursverslag. Het bestuur en de Raad van Commissarissen van Wonion onderschrijven het belang van een deugdelijk ondernemingsbestuur. Onderdelen daarvan zijn integriteit en transparant handelen van de directeur-bestuurder, goed toezicht op het ondernemingsbestuur en het afleggen van verantwoording over het gevoerde beleid en het toezicht daarop. De directeur-bestuurder levert alle benodigde informatie aan bij de Raad van Commissarissen die zij nodig heeft om haar rol als toezichthouder te kunnen vervullen.

Uft, 17 april 2019

Gerrolt Ooijman  
Directeur-bestuurder

<b>Naam en functie</b>	<b>Aangesteld sinds</b>	<b>Relevante nevenfuncties</b>
Gerrolt Ooijman (05-09-1965) Directeur-bestuurder	01-01-2019	Geen

## **8. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN**

### **8.1. Toezicht en toetsing**

Wonion heeft de rechtsvorm van een stichting. De stichting heeft twee organen: het bestuur, bestaande uit de directeur-bestuurder (die als directeur de leiding heeft over de werkorganisatie en als bestuurder de stichting in alle opzichten vertegenwoordigt) en de Raad van Commissarissen (RvC). De RvC houdt toezicht op het functioneren van het bestuur (de statutaire directie) van de stichting en de algemene gang van zaken binnen de woningcorporatie. De Raad adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder, en stelt zijn beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Wonion elke vier jaar laat uitvoeren. In dit hoofdstuk van het jaarverslag legt de Raad van Commissarissen van Wonion verantwoording af over haar functioneren in 2018.

#### **Toezichtvisie**

De Raad heeft een toezichtvisie opgesteld, waarin hij duidelijk maakt waarom de RvC bestaat, wat hij onder goed toezicht verstaat en namens wie hij toezicht houdt. De Raad geeft hierin een antwoord op basisvragen over zijn taakopvatting, doel en functie. De Raad beschrijft hierin onder andere dat de RvC en zijn leden vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording willen afleggen aan interne en externe belanghebbenden.

#### **Toezichtkader**

Het toezichtkader vormt het raamwerk, waarbinnen de RvC deze visie in de praktijk wil brengen. Het is deels extern, deels intern.

Het externe toezichtkader bestaat uit diverse wetten en ministeriële besluiten, waaronder de Woningwet 2015, de Veegwet Wonen uit 2017 en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv). Verder uit de Governancecode Woningcorporaties.

Het interne toezichtkader bestaat uit de statuten, het reglement RvC met o.a. de profielschets RvC, de reglementen remuneratiecommissie en auditcommissie, het bestuursreglement en, het reglement voordracht huurderscommissaris. Verder het treasurystatuut, het investeringenstatuut, het reglement financieel beleid en beheer, waarin o.a. bepalingen met betrekking tot beleggingen zijn opgenomen, het verbindingenstatuut, de integriteitscode en de klokkenluidersregeling.

In de statuten en het reglement RvC is bepaald welke (voorgenomen) besluiten van het bestuur ter voorafgaande goedkeuring aan de Raad moeten worden voorgelegd. Dit zijn bijvoorbeeld de vaststelling van de doelstellingen van de stichting, de strategie, het ondernemingsplan, de begroting en het jaarverslag. Ook de bestuursbesluiten die betrekking hebben op investeringen en leningen vallen onder de goedkeuringsplicht.

#### **Toetsingskader**

Het toetsingskader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de RvC richtinggevend om toezicht te houden. Het wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie. De besturingskaders bestaan uit de regelmatig geactualiseerde strategienota, nota strategisch voorraadbeleid, huurbeleid, verkoopbeleid, financieel beleid. Tot het besturingskader behoren ook het jaarlijkse activiteitenplan en de samen met de huurdersorganisatie Wij Wonen afgesloten prestatieafspraken met de gemeente Oude-IJsselstreek. De beheersingskaders bestaan voornamelijk uit de financiële (meerjaren)begroting met de daarin opgenomen kasstroombegroting en het treasury-jaarplan.

#### **Toetsingsinformatie**

De toetsingsinformatie is de informatie aan de hand waarvan de RvC het functioneren van Wonion toetst. Die is voornamelijk opgenomen in de periodieke rapportages van de directeur-bestuurder en in zijn schriftelijke en mondelinge

rapportages over specifieke afzonderlijke onderwerpen. Ook de antwoorden op vragen vanuit de RvC horen daarbij. Daarnaast gebruiken de leden van de Raad informatie uit diverse andere bronnen om de gang van zaken binnen de woningcorporatie te kunnen beoordelen. Hiertoe behoren onder andere de informatie uit contacten met de huurdersorganisatie Wij Wonen, de ondernemingsraad, het personeel, met name de MT-leden, en andere belanghouders. De RvC ontleent zijn informatie verder aan de jaarlijkse oordeelsbrieven van de Autoriteit woningcorporaties en de beoordeling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Daarnaast neemt de RvC kennis van de jaarlijkse Aedes-benchmarkgegevens, accountantsverslagen en managementletters, alsmede van de mondelinge toelichting daarop door de accountant.

### **Commissies**

In het reglement Raad van Commissarissen is opgenomen dat de Raad werkt met afzonderlijke commissies. De commissies hebben ook eigen reglementen. De commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad onverlet. De RvC kent een remuneratiecommissie en een auditcommissie. De remuneratiecommissie houdt zich niet alleen bezig met de functionering en beloning van de directeur-bestuurder maar ook van die van de Raad. De commissies stellen een verslag op van elke vergadering. Dat verslag wordt ingebracht in de eerstvolgende vergadering van de voltallige Raad. Samenvattingen van de activiteiten van de commissies, met daarin opgenomen het aantal gehouden vergaderingen en de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen zijn verderop in dit hoofdstuk opgenomen.

### **Toepassing van de Governancecode Woningcorporaties**

De RvC toetst zijn functioneren met enige regelmaat aan de Governancecode. De Governancecode Woningcorporaties 2015 omvat vijf principes die leidend moeten zijn voor iedereen die betrokken is bij het bestuur van en toezicht op een woningcorporatie. De principes zijn concreet uitgewerkt in bepalingen. Een aantal van die bepalingen moet per se opgevolgd worden, een aantal andere niet, mits daarvoor een verklaring wordt gegeven ("pas toe of leg uit"). Wonion voldoet volledig aan alle in de code opgenomen bepalingen, met één uitzondering: in bepaling 3.3. wordt verwezen naar de wettelijke benoemingstermijn van ten hoogste vier jaar voor bestuurders (Woningwet 2015, art. 25.3). Daarbij geldt dat een bestuurder telkens herbenoemd kan worden. De eind 2018 vertrokken directeur-bestuurder van Wonion was ruim voordat de code werd ingevoerd voor onbepaalde tijd benoemd. Daaraan is nooit getornd. Uiteraard werd wel in het jaarlijkse functionerings-/beoordelingsgesprek het functioneren van de directeur-bestuurder geëvalueerd. De per begin 2019 nieuw benoemde directeur-bestuurder is conform de Woningwet en Governancecode benoemd voor een (eerste) periode van vier jaar.

### **Belet of ontstentenis van de gehele RvC**

Om te voldoen aan art 30 lid 11a van de Woningwet is in de nieuwe statuten van Wonion (art 15, lid 3) opgenomen dat de RvC jaarlijks twee personen van buiten haar kring aanwijst die bij belet of ontstentenis van de gehele RvC tijdelijk de functie van commissaris op zich nemen en die zo snel mogelijk voorzien in de benoeming van een voltallige RvC. In het reglement van de RvC is bepaald dat hiervoor in voorkomende gevallen twee oud-commissarissen gevraagd zullen worden. De twee oud-commissarissen die om hun eventueel noodzakelijke medewerking zijn gevraagd hebben daarin toegestemd.

## **8.2. Samenstelling en functioneren van de RvC**

### **Profielschets**

De RvC heeft een schriftelijk profiel opgesteld, met daarin de eisen waaraan de Raad en zijn leden behoren te voldoen. In het profiel zijn opgenomen de taken van de Raad en de eisen aan de samenstelling ervan, verder de onafhankelijkheid van de leden (vastgelegd in de onafhankelijkheidscriteria), ook de specifieke taken van de voorzitter, eisen rond kennis, vaardigheden, deskundigheid en persoonskenmerken van de leden. Ook is beschreven hoe de voordracht van kandidaten



door de Huurdersvereniging is geregeld. De profielschets wordt gehanteerd bij de werving en selectie van nieuwe leden en de discussie over herbenoeming van zittende leden van de Raad.

De leden van de RvC functioneerden in 2018 onafhankelijk van Wonion. Er deden zich in het verslagjaar in de zin van de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties geen tegenstrijdige belangen voor. De Raad is van oordeel dat er sprake is van volledige onafhankelijkheid van zijn leden.

### **Aanstaande mutaties binnen de Raad van Commissarissen**

Op 1 juli 2020 eindigen de benoemingstermijnen van zowel John Seegers als Paul van Waning. Zij zijn dan niet herbenoembaar. Op 1 januari 2022 eindigen de benoemingstermijnen van zowel Marcia van Dooremalen en Ingrid Canter Cremers. Zij zijn dan evenmin herbenoembaar.

De Raad wenst vast te houden aan het streven om leden zoveel mogelijk in tweetallen te benoemen. Dat heeft het voordeel dat de frisse wind die nieuwe leden inbrengen meer kans krijgt om effect te sorteren. Het heeft bovendien de praktische voordelen van een gecombineerde werving & selectie en een gecombineerd inwerkprogramma. Om ten behoeve van de continuïteit in de bezetting van de Raad de periode tussen het vertrek van de beide hiervoor genoemde tweetallen wat te verlengen zullen John Seegers en Paul van Waning niet per 1 juli 2020 maar al per 31 december 2019 aftreden en zullen hun opvolgers per die datum benoemd worden.

### **Deskundigheidsbevordering**

De leden van de Raad zijn allen lid van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningbouwcorporaties) via een collectief lidmaatschap waarvan de kosten door Wonion gedragen worden. Zij houden zich op diverse manieren op de hoogte van actuele ontwikkelingen die belangrijk zijn voor het toezicht. Zij krijgen hun informatie van Wonion, bijvoorbeeld in de vorm van een selectie van relevante publicaties uit de media en via andere nieuwskanalen. Zij nemen deel aan bijeenkomsten van de VTW en van andere partijen in de sector zoals Aedes, de Aw, het WSW en accountantskantoren. Twee leden van de Raad zijn deelnemer aan door de VTW georganiseerde intervisiegroepen. Alle leden zijn geabonneerd op Aedes magazine, de uitgave van de branchevereniging. Binnen de Raad wordt onderling afgestemd welk lid aan welke bijeenkomsten en cursussen deelneemt. Voor de leden van de RvC van Wonion geldt het Reglement Permanente Educatie van de VTW. Dit reglement houdt onder andere in dat commissarissen in 2018 minimaal 5 PE-punten moesten behalen.

	<b>Aantal behaalde PE punten in 2018</b>	<b>Minimaal aantal te behalen PE punten in 2018</b>
Ingrid Canter Cremers	12	5
Marcia van Dooremalen	15	5
John Seegers	20	5
Paul van Waning	13	5
Jan Dirk de Boer	14	5

In mei 2015 heeft de Raad een regeling vergoeding opleidingskosten vastgesteld. Die houdt in dat jaarlijks deelname aan bijeenkomsten met PE-punten tot om en nabij 10 punten vergoed wordt door Wonion. Aan de deelname van een groot aantal bijeenkomsten, waarvoor PE-punten verleend worden, zijn geen (extra) kosten verbonden.

De Raad van Commissarissen bestond in 2018 uit vijf personen en kende de volgende samenstelling:

Naam en functie	Deskundigheid	Commissaris sinds	Hoofdfunctie/beroep	Relevante nevenfuncties
Paul van Waning 15-09-1948 Voorzitter RvC Lid Remuneratiecommissie	Volkshuisvesting algemeen, Governance, Visie op woningmarkt in de Achterhoek	01-07-2012 Aftredend 01-07-2020*)  Niet herkiesbaar	Zelfstandig organisatieadviseur, bedrijfskundig adviseur en business mediator	Geen
Jan Dirk de Boer 02-05-1951  Lid RvC Contactpersoon Ondernemingsraad Huurderscommissaris	Huurderparticipatie, Volkshuisvestelijk algemeen, Ruimtelijke en stads-/wijkgerichte ontwikkeling	01-04-2016 Aftredend 01-04-2020  Herkiesbaar (aftreden uiterlijk 01-04-2024)	Zelfstandig adviseur volkshuisvesting 'Thuis in wijken'	Vicevoorzitter Raad van Commissarissen wooncorporatie Standvast
John Seegers 22-09-1969  Lid RvC Voorzitter Auditcommissie Huurderscommissaris	Huurdersparticipatie, Financiën en Risicomanagement	01-07-2012 Aftredend 01-07-2020*)  Niet herkiesbaar	Lichthuys Controller, adviseur en interimmanager	Voorzitter Raad van Commissarissen Rabobank Graafschap  Lid Algemene Ledenraad Rabobank
Marcia van Dooremalen 27-01-1974  Lid RvC Lid Auditcommissie	Financieel-economisch, Risicomanagement	01-01-2014 Aftredend 01-01-2022  Niet herkiesbaar	Stafmanager controlling & kwaliteit Rijn IJssel (ROC in Arnhem)	Lid van de Algemene vergadering van Aandeelhouders van De Eerste Stap in Wijchen (kinderopvang en peuterspeelzalen) (tot 1-1-2019)
Ingrid Canter Cremers-Rijsdorp 19-04-1962  Vicevoorzitter RvC Voorzitter Remuneratiecommissie Contactpersoon Ondernemingsraad	Duurzaamheid, Maatschappelijke aangelegenheden	01-01-2014 Aftredend 01-01-2022  Niet herkiesbaar	Strategisch programmamanager bij het Waterschap Rijn en IJssel (tot 1-6-2018) Omgevingsmanager bij drinkwaterbedrijf Vitens (vanaf 1-6-2018)	Geen

\*) Dit betreft de officiële termijn, maar zoals bij punt 8.2 'Samenstelling en functioneren van de RvC' is toegelicht treden Paul van Waning en John Seegers per 31 december 2019 af.

## **Onverenigbaarheden**

Artikel 30 van de Woningwet noemt een aantal zogenaamde onverenigbaarheden:

*lid 6, sub i:*

Hierin wordt aangegeven dat het lidmaatschap van de raad van toezicht (waar onze RvC aan gelijk te stellen is) onverenigbaar is met een functie als ambtenaar bij het Rijk, een provincie, een gemeente of een waterschap en enige andere functie, indien de aan die functie verbonden werkzaamheden met zich meebrengen dat een betrokkenheid ontstaat of kan ontstaan bij de werkzaamheden van de toegelaten instelling of bij de ontwikkeling of de uitvoering van het overheidsbeleid op het terrein van de volkshuisvesting. Ons lid Ingrid Canter Cremers was tot medio 2018 ambtenaar bij het waterschap Rijn en IJssel. Zij had de functie van programmamanager/strategisch adviseur. De focus van haar werkzaamheden lag op toekomstverkenningen en samenwerking. Voor zover überhaupt een betrokkenheid van het waterschap bij Wonion of bij de ontwikkeling of uitvoering van het overheidsbeleid op het terrein van de volkshuisvesting kon ontstaan dan heeft Ingrid Canter Cremers daar vanuit de aard van haar functie geen bemoeienis mee gehad.

Sinds 1 juni 2018 heeft Ingrid Canter Cremers een functie bij een andere werkgever, waarbij mogelijke onverenigbaarheden geen rol spelen

## **Zelfevaluatie**

De Governancecode bepaalt dat de Raad haar eigen functioneren en dat van haar individuele leden tenminste eenmaal per jaar in een zelfevaluatie bespreekt. Eens per twee jaar dient dat te gebeuren onder onafhankelijke, externe begeleiding. De zelfevaluatiebijeenkomst 2018 heeft plaatsgevonden op 18 januari 2019 en werd begeleid door Marjon Roefs van Het Centrum voor Commissarissen en Toezichthouders. Voorafgaand aan de zelfevaluatiebijeenkomst heeft zij overleg gevoerd met de voorzitter van de RvC en een aantal relevante stukken bestudeerd. Ook heeft zij telefonische interviews afgenomen bij de eind 2018 afgetreden en de begin 2019 aangetreden directeur-bestuurder.

De besproken onderwerpen waren:

- Werkgeversrol: evaluatie van het wervings- en selectieproces nieuwe directeur-bestuurder: als verbeterpunt kwam naar voren het tijdig expliciet uitspreken van overtuigingen omtrent bijvoorbeeld de voor- en nadelen van interne en externe kandidaten.
- Werkgeversrol: gesprekkencyclus met de bestuurder: afgesproken is om te blijven streven naar "het goede gesprek", dat wil zeggen met eerlijk- en openheid ingaan op zowel de organisatie- als de persoonlijke/menselijke van de onderlinge samenwerking RvC-bestuurder en van het functioneren van de bestuurder.
- De RvC als team: opvolging John Seegers en Paul van Waning: zie de voorgaande passage hierover in dit verslag.
- De RvC als team: zelfreflectie en feed back naar aanleiding van vergaderingen: hiervoor wordt o.a. inbreng verwacht van de stagiair die de leergang "De aankomende commissaris van de RvC" van de VTW volgt.
- Het spanningsveld tussen intrinsieke betrokkenheid en gepaste afstand van de RvC ten opzichte van het bestuur bij kwesties waarbij de RvC formeel geen rol speelt maar wel over wil adviseren: dit onderwerp wordt verder met de directeur-bestuurder besproken.
- De rol van de RvC in de samenwerkingsverbanden SiWo en ProSiWo: de Raad blijft de periodieke ontmoetingen tussen de RvC's en de bestuurders op prijs stellen, bij voorkeur in de vorm van themabijeenkomsten.

## **8.3. Onderwerpen en Activiteiten 2018**

### **Reguliere vergaderingen**

De Raad kwam in 2018 zes maal bijeen voor een reguliere vergadering met de directeur-bestuurder en leden van het Management Team en éénmaal voor een besloten vergadering. De juni-vergadering werd bijgewoond door de accountant voor de bespreking van het Accountantsverslag 2017 en het Jaarverslag en de Jaarrekening 2017. In de vergadering van februari is het onderwerp integriteit aan de orde geweest en vastgesteld is dat op geen enkele manier iets is gebleken van schending van de regels zoals vastgesteld in de Integriteitscode. De vergaderplanning volgde de jaarcyclus. In de besloten vergadering is aan de hand van het verslag van de remuneratiecommissie van het voorafgaande jaargesprek met de directeur-bestuurder gesproken over diens functioneren.

### **Themabijeenkomsten**

De Raad is in 2018, naast de vergaderingen, twee keer bij elkaar geweest om nadere aandacht te besteden aan bepaalde onderwerpen. Aan beide themabijeenkomsten namen ook de leden van het Management Team deel.

De themabijeenkomst op 16 maart had als onderwerp de actuele omgevingsanalyse; bijlagen daarbij waren de strategienota en het document "Route naar een vruchtbare samenwerking" (over de SiWo-samenwerking), beide uit 2017. De Omgevingsanalyse vormde een belangrijk startpunt voor de in verband met de bestuurderswissel eind 2018 op te stellen profielbeschrijving directeur-bestuurder,

De themabijeenkomst op 19 oktober ging over risicomangement (met een presentatie van een externe deskundige), der Aedes-Routekaart CO2 neutraal 2050 en het participatiebeleid (eveneens met een presentatie van een extern deskundige).

### **(Goedkeuring van) Besluiten**

De Raad heeft in 2018 de volgende besluiten genomen:

<b>Datum</b>	<b>Onderwerp</b>	<b>Besluit</b>
05-02-2018	Honorering Raad van Commissarissen	Besluit
05-02-2018	Benoeming accountant BDO	Besluit
25-04-2018	Samenstelling Raad van Commissarissen	Besluit
15-06-2018	Jaarverslag en jaarrekening 2017	Besluit
15-06-2018	Decharge verlenen aan directeur-bestuurder voor het in 2017 gevoerde beleid	Besluit
15-06-2018	Profielbeschrijving directeur-bestuurder	Besluit
20-12-2018	Benoeming G.C. Ooijman tot statutair bestuurder van Wonion	Besluit

De Raad verleende in 2018 zijn goedkeuring aan de volgende bestuursbesluiten:

<b>Datum</b>	<b>Onderwerp</b>	<b>Besluit</b>
05-02-2018	Huurverhoging 2018	Goedkeuring
05-02-2018	Uitstel inzake opstellen en goedkeuren jaarrekening en jaarverslag 2017	Goedkeuring
05-02-2018	Besluitvorming renovatieprojecten	Goedkeuring
25-04-2018	Benoeming parttime business controller	Goedkeuring
25-04-2018	Kosten Energie-index	Goedkeuring
25-04-2018	Vervallen rekening courant faciliteit	Goedkeuring
15-06-2018	Bod aan de gemeente Oude IJsselstreek	Goedkeuring
02-07-2018	Businesscase nieuwbouw woonzorgcentrum Gendringen	Goedkeuring
02-07-2018	Aanvullingen op Interne Controleplan	Goedkeuring
28-11-2018	Begroting 2019	Goedkeuring
28-11-2018	Treasury Jaarplan 2019	Goedkeuring
28-11-2018	Auditjaarplan 2019	Goedkeuring
28-11-2018	Portefeuillestrategie 2018	Goedkeuring
20-12-2018	Wijziging statuten stichting Wonion	Goedkeuring

### **Auditcommissie**

De auditcommissie bestond in 2018 uit Marcia van Dooremalen en John Seegers, met John Seegers als voorzitter. De auditcommissie bereidt de besluitvorming van de Raad voor met betrekking tot financiële aangelegenheden. Zij neemt nadrukkelijk geen beslissingen namens de Raad. De auditcommissie richt zich met name op de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, de financiële informatieverzorging door de corporatie, het beleid van de corporatie ten aanzien van financiële sturing en belastingplanning, de naleving van aanbevelingen en opvolging van

opmerkingen van de externe accountant, de relatie met de externe accountant en de financiering van de corporatie. De auditcommissie vergaderde in 2018 driemaal (februari, juni en november) met de directeur-bestuurder en met de manager Financiën. Bij sommige van deze bijeenkomsten was ook (deels) de accountant aanwezig. Onderwerpen die in deze gesprekken aan de orde kwamen waren: de benoeming van de externe controller, het accountantsverslag en het jaarverslag/de jaarrekening 2017, de tax clearance van stichting Wonion, de treasuryrapportage, het audit jaarplan, het financieel beleid, het treasurystatuut, de management letter, het risicomanagement, de integrale beoordelingen door de minister voor Wonen en Rijksdienst, de begroting 2019 en het treasuryjaarplan. Bijzondere thema's voor de auditcommissie waren de fiscale planning en het risicomanagementbeleid.

De voorzitter van de auditcommissie voerde in 2018 tweemaal telefonisch overleg met de accountant over controle doelstellingen, het controle proces en de bevindingen daarbij. Daarnaast dienden de één-op-één telefoongesprekken om eventuele zachtere signalen te kunnen bespreken. Van zulke signalen was evenwel in 2018 geen sprake.

### **Beoordeling accountant**

In januari 2018 heeft de RvC in een tussentijdse evaluatie stilgestaan bij het functioneren van de accountant BDO. BDO is vanaf 2014 als accountant bij Wonion betrokken. Hiervan is al in het verslag van 2017 melding gemaakt. De Raad is tevreden over het functioneren van BDO en heeft daarom besloten het contract met BDO te verlengen. Die tevredenheid geldt ook voor de invulling en uitvoering van de werkzaamheden door de accountant over 2018. Hierbij moet wel vermeld worden dat de beschikbare capaciteit en hiervan afhankelijke flexibiliteit, in het werk en de planning, bij de accountant onder druk staat. Naar onze inschatting wordt dit deels veroorzaakt door de huidige arbeidsmarkt, maar zeker ook door de steeds grotere regeldruk vanuit de overheid. Dit baart ons zorgen.

### **Business controller**

De Woningwet schrijft een onafhankelijke controlfunctie voor. Deze functie was bij Wonion intern ingevuld door een senior medewerker planning en control. De volledige onafhankelijkheid van de controlfunctie ten opzichte van het verantwoordelijk management kon echter in die opzet niet gewaarborgd worden. Vandaar dat in 2018 een (parttime) externe controller is aangetrokken. De externe controller rapporteert rechtstreeks aan de directeur-bestuurder. Hij kan rechtstreeks contact leggen met de voorzitter van de RvC resp. de auditcommissie indien daar aanleiding toe is. De onafhankelijke externe controller wordt ondersteund door de interne control functionaris.

### **Relaties met belanghouders**

De Raad vindt het van belang rechtstreeks van belanghouders te horen hoe zij tegen Wonion en het functioneren van de woningcorporatie aankijken. In voorgaande jaren boden bijeenkomsten van de Belanghoudersraad daarvoor een goede gelegenheid. In de afgelopen twee jaar hebben er geen bijeenkomsten van die raad plaatsgevonden. De reden is dat door Wonion naar een effectiever alternatief voor de Belanghoudersraad gezocht wordt. Dat wil niet zeggen dat de leden van de Raad niet langs informele weg regelmatig contacten met belanghouders hebben gehad.

Belangrijker misschien dan het zelf onderhouden van contacten door de Raad is het voortdurend bevragen van de directeur-bestuurder naar de intensiteit en kwaliteit van de contacten van hemzelf, leden van het Management Team en de werkorganisatie met belanghouders.

De in verband met de opvolging van de directeur-bestuurder uit leden van de Raad gevormde sollicitatiecommissie heeft rechtstreeks met twee vooraanstaande belanghouders contact gehad om input van hen te krijgen voor de profielbeschrijving van de nieuw aan te trekken directeur-bestuurder. Die input is zeer waardevol gebleken.

### **Huurdersvereniging Wij Wonen**

De door de huurdersvereniging voorgedragen commissarissen John Seegers en Jan Dirk de Boer hebben in 2018 zowel formeel als informeel contact gehad met het bestuur van de vereniging. In een gesprek in februari is aandacht besteed aan onderwerpen zoals het herstructureringsproject Heuvelstraat in Silvolde, het huurbeleid, de omgang met overlast in de wijken, de reactie van Wonion op de bevolkingskrimp, het functioneren van onderhoudsbedrijven en de samenwerking in ProSiWo-verband. Wij Wonen heeft haar zorg geuit over het ontstaan van achterstandswijken als

gevolg van het passend toewijzen. In het voorjaar heeft Wij Wonen haar reactie gegeven op het conceptprofiel voor de nieuwe bestuurder. Door de voorzitter van de RvC is het profiel besproken met het bestuur van Wij Wonen. In de zomer hebben bestuursleden van Wij Wonen samen met de RvC en de leden van het managementteam deelgenomen aan een bustoer langs een aantal projecten.

### **Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland**

De RvC heeft in haar vergadering van 25 april 2018 het jaarverslag 2017 van de Regionale Geschillencommissie behandeld. In 2017 heeft de commissie twee geschillen van Wonion behandeld. De Raad heeft zich ervan vergewist dat de beide geschillen naar behoren zijn opgelost.

### **Ondernemingsraad**

In 2018 waren Ingrid Canter Cremers en Jan Dirk de Boer vanuit de RvC contactpersonen voor de Ondernemingsraad. Zij hebben een aantal keren met de OR-vertegenwoordiging van gedachten gewisseld over de onderwerpen die de OR bezighielden. Daarbij ging het onder andere om de ontwikkelingen rondom de samenwerking binnen ProSiWo en SiWo, organisatieontwikkeling en de samenwerking met de bestuurder. Een ander belangrijk punt van gesprek was de werkbelasting binnen de organisatie. Ook is stilgestaan bij het proces van werving van de nieuwe-directeur bestuurder. De OR heeft het gewaardeerd dat hij heeft kunnen reageren op de profielschets voor de nieuwe bestuurder en dat er ruimte was om in gesprek te gaan met de voorkeurs kandidaat. De OR heeft aangegeven de gehele procedure als zorgvuldig te hebben ervaren.

### **Visitatie**

Conform de Governancecode laat Wonion zich eens in de vier jaar visiteren, waarbij een gestructureerd oordeel wordt gegeven over het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren van de woningcorporatie. Visitatie is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van bestuur en RvC. De laatste visitatie heeft plaatsgevonden in 2015.

### **ProSiWo**

De samenwerking tussen ProWonen, Sité Woondiensten en Wonion (ProSiWo) is gebaseerd op de in 2017 gesloten samenwerkingsovereenkomst. Die overeenkomst heeft een minder vergaand karakter dan aanvankelijk beoogd, maar biedt onder andere de mogelijkheid dat twee van de drie corporaties samenwerkingsactiviteiten ontwikkelen buiten de derde om, als die derde niet voor die activiteiten voelt. Van die mogelijkheid is ook in 2018 door Wonion en Sité volop gebruik gemaakt, onder de naam SiWo. De directeur-bestuurder heeft de Raad regelmatig op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen van zowel ProSiWo als SiWo. Op 10 januari en 12 oktober 2018 hebben gezamenlijke bijeenkomsten van de drie RvC's en de bestuurders van ProWonen, Sité en Wonion plaatsgevonden.

### **Remuneratiecommissie**

De remuneratiecommissie bestond in 2018 uit Ingrid Canter Cremers (voorzitter) en Paul van Waning. De commissie bereidt de besluitvorming van de RvC voor, voor wat betreft alle aspecten van het werkgeverschap van de Raad van de directeur-bestuurder, waaronder diens bezoldiging. Daarnaast adviseert de commissie de Raad over de honorering en samenstelling van de Raad zelf en bereidt zij de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad voor. Zij neemt nadrukkelijk geen beslissingen namens de Raad. De gesprekken tussen de remuneratiecommissie en de directeur-bestuurder verlopen volgens de cyclus: planningsgesprek in januari/februari, voortgangsgesprek in juni en eindejaargesprek (tevens beoordelingsgesprek) in november. Bij zowel de remuneratiecommissie als de directeur-bestuurder was in de loop van de tijd de wens gegroeid om in de drie gesprekken minder op de inhoudelijke kant te focussen en meer aandacht te besteden aan onderwerpen als drijfveren, werkgeluk, wijze van aansturen van de organisatie en de organisatieontwikkeling naar de toekomst. Dat heeft in 2017 al tot de keuze van twee invalshoeken bij de gesprekken geleid: die van de organisatie- en inhoudelijke kant, en die van de persoonlijke/mens kant. Deze nieuwe aanpak is ook in 2018 goed bevallen.

### **Werving en selectie nieuwe directeur-bestuurder**

Harrie Kuypers heeft begin 2018 te kennen gegeven gebruik te willen maken van de mogelijkheid om per eind 2018 vervroegd met pensioen te gaan. Daarmee werd de Raad voor de opgave gesteld om tijdig een nieuwe bestuurder te zoeken. De Raad is zich er van aanvang aan bewust van geweest dat het voorzien in goed bestuur de belangrijkste taak van een RvC is. Hij is daarom bij het zoeken naar een nieuwe bestuurder zo zorgvuldig mogelijk te werk gegaan. De volgende processtappen zijn gevolgd:

- Allereerst heeft het Management Team op verzoek van de Raad in maart 2018 een omgevingsanalyse gemaakt: wat zijn de ontwikkelingen waar Wonion de komende jaren naar verwachting mee te maken zal krijgen.
- Medio maart heeft de RvC in eigen kring in een studiemiddag onder leiding van een extern adviseur besproken wat die ontwikkelingen betekenen voor Wonion en voor de bestuursstructuur van de corporatie. Ook globaal wat voor soort bestuurder daarbij zou passen.
- In april heeft de Raad samen met de directeur-bestuurder en het Management Team in twee sessies de gewenste profielkenmerken van de nieuwe bestuurder uitgewerkt.
- Op het concept daarvan hebben de OR, het bestuur van huurdersorganisatie WijWonen en een paar externe, voor Wonion belangrijke belanghouders met aanvullende input gereageerd.
- Het definitieve lijstje met profielkenmerken is de basis geweest voor de uitgebreide profielschets die Erly, het bureau dat de Raad heeft geassisteerd bij de werving & selectie, heeft opgesteld.
- In de tweede helft van juni heeft Erly op verschillende manieren (advertenties, social media, eigen netwerk) de werving uitgevoerd.
- Naar aanleiding van de daarop bij Erly binnengekomen sollicitaties heeft Erly in juli en augustus met zo'n 20 kandidaten eerste sollicitatiegesprekken gevoerd. Eén van de sollicitanten was een interne kandidaat, Gerrolt Ooijman, manager strategie en vastgoed van Wonion
- De resultaten daarvan heeft het bureau eind augustus aan de sollicitatiecommissie (bestaande uit de RvC-leden Ingrid Canter Cremers en Paul van Waning, met als adviserende leden directeur-bestuurder Harrie Kuypers en de adviseur van Erly) gepresenteerd.
- De sollicitatiecommissie heeft daar 5 kandidaten uit geselecteerd voor tweede ronde - gesprekken, dit keer met de sollicitatiecommissie. Die gesprekken vonden begin oktober plaats.
- De week daarna zijn assessments afgenomen met 2 resterende kandidaten, met wie vervolgens kort daarop nogmaals gesprekken zijn gevoerd, nu met de voltallige RvC.
- In de aansluitende evaluatie is de (voorlopige) keuze op Gerrolt Ooijman gevallen.
- Direct hierna is de OR om advies gevraagd omtrent de voorgenomen benoeming van Gerrolt Ooijman. Dat advies was positief.
- Tenslotte is de zienswijze benoeming directeur-bestuurder van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties aangevraagd bij de Autoriteit Woningcorporaties. Op 12 december 2018 is een positieve zienswijze afgegeven.
- Op 18 december 2018 is het benoemingsbesluit door alle leden van de RvC ondertekend.

### **Honorering van de directeur-bestuurder**

Voor de beloning van de directeur-bestuurder van Wonion geldt de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), de Aanpassingswet WNT (de zgn. WNT-2) en de verbijzondering van de WNT voor de woningcorporatiesector: de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 (de zgn. WNT-staffel). De tot eind 2018 fungerende directeur-bestuurder, Harrie Kuypers, viel onder het overgangsrecht van de WNT. Dat hield in dat beloningsafspraken boven het voor Wonion op basis van de Regeling bezoldigingsmaxima geldende maximum gedurende vier jaar werden gerespecteerd. Dat recht gold gedurende de jaren 2014, 2015, 2016 en 2017. Daarna moest de beloning in drie jaar tijd worden afgebouwd tot het voor de corporatie geldende beloningsmaximum. Het afgelopen jaar, 2018, was het eerste afbouwjaar. De hoogte van de beloning van de directeur-bestuurder lag in 2017 boven het voor Wonion op basis van de actuele Regeling bezoldigingsmaxima geldende maximum. Vandaar dat de Raad ook in 2018 heeft besloten de hoogte van de beloning

van de directeur-bestuurder in dat jaar gelijk te houden aan die in het voorgaande jaar. In de arbeidsovereenkomst met de directeur-bestuurder is bepaald dat zijn vaste salaris jaarlijks tenminste stijgt overeenkomstig de algemene loonstijging volgens de CAO Woondiensten. Aangezien 2018 het eerste jaar is waarin de afbouw uit hoofde van de WNT van toepassing is en er sprake is van een overschrijding van het bezoldigingsmaximum, is deze loonstijging niet doorgevoerd. Op voorstel van de remuneratiecommissie heeft de Raad in zijn vergadering van 28 november 2018 vastgesteld dat de directeur-bestuurder in 2017 "at target" heeft gepresteerd. Informatie over de hoogte van zijn beloning 2018 is te vinden in de toelichting op de jaarrekening.

#### **Permanente educatie directeur-bestuurder**

Vanaf 2015 dienen directeur-bestuurders 108 PE punten te halen over een periode van drie jaar.

	Aantal behaalde PE-punten in 2015	Aantal behaalde PE punten in 2016	Aantal behaalde PE punten in 2017	Aantal behaalde PE punten in 2018
Harrie Kuypers	76	43,5	23	34,5

#### **Honorering van de Raad van Commissarissen**

Voor de honorering van de commissarissen van Wonion geldt, zoals voor de directeur-bestuurder, de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), de Aanpassingswet WNT (de zgn. WNT-2) en de verbijzondering van de WNT voor de woningcorporatiesector: de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 (de zogenaamde WNT-staffel). De hoogte van de honorering van commissarissen hangt samen met de bezoldigingsklasse waarin het bestuur wordt ingedeeld. Afhankelijk van het aantal vhe's van de corporatie en het aantal inwoners van de grootste gemeente waarin de corporatie werkzaam is wordt de corporatie en daarmee haar bestuur in een bezoldigingsklasse (A t/m J) ingedeeld. Voor elke bezoldigingsklasse geldt een maximale jaarlijkse bezoldiging, de zgn. WNT-staffel. De honoreringsstaffel voor de toezichthouders is rechtstreeks afgeleid van de bezoldigingsstaffel voor de bestuurders: de honoreringsmaxima van de toezichthouders bedragen 10% (lid) resp. 15% (voorzitter) van de maximale bezoldiging van de bestuurders in de voor de woningcorporatie geldende bezoldigingsklasse. De bestuurder en dus ook de toezichthouders van Wonion vallen op basis van het aantal vhe's van Wonion en het aantal inwoners van de gemeente Oude IJsselstreek in bezoldigingsklasse E. Vanaf mei 2015 geldt, in afwijking van de WNT-staffel, een voor alle VTW-leden bindende beroepsregel, op basis waarvan de maximumgrenzen voor toezichthouders van corporaties die vallen in bezoldigingsklasse E voor wat betreft 2018: € 10.500 per jaar (voor gewone leden) en € 15.750 per jaar (voor de voorzitter) bedragen. De werkelijke bezoldiging van de commissarissen van Wonion bedroeg in 2018: € 8.000 per jaar voor gewone leden en € 11.200 per jaar voor de voorzitter (40% meer). Dat is ongeveer 75% resp. 70% van de maxima volgens de VTW-beroepsregel. Een overzicht van de honorering 2018 van de leden van de RvC is te vinden in de toelichting op de jaarrekening.

#### **8.4. Tenslotte**

In 2018 is een einde gekomen aan een periode van vijftien jaar waarin Harrie Kuypers directeur-bestuurder is geweest van Wonion (resp. van één van de rechtsvoorgangers van Wonion). Na de fusie die tot Wonion heeft geleid was hij samen met Henk Veerman bestuurder. Het onverwachte overlijden van Henk Veerman in januari 2012 stelde hem voor de opgave om het gezamenlijk uitgestippelde beleid als solo-bestuurder verder te ontwikkelen uit te voeren. Hij is daarin uitstekend geslaagd. Hij heeft samen met zijn medewerkers consequent en met veel inzet gewerkt aan een helder profiel van Wonion, een op innovatie, duurzaamheid, klantgerichtheid en efficiency gerichte woningcorporatie. Eind 2018 is ook een einde gekomen aan de samenwerking tussen Harrie Kuypers en de Raad van Commissarissen. Kenmerken van die samenwerking waren wederzijdse openheid en vertrouwen, binnen een zakelijke verstandhouding en met respect voor elkaars taken en verantwoordelijkheden. De Raad kijkt met veel genoegen terug op de samenwerking met Harrie en is hem daar bijzonder dankbaar voor.

Namens de Raad van Commissarissen  
Paul van Waning, voorzitter



## 9. FINANCIËEL VERSLAG

### 9.1. Jaarrekening 2018

<b>BALANS PER 31 DECEMBER</b>			
<i>in duizenden euro's voor resultaatbestemming</i>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>ACTIVA</b>			
<b>1</b>	<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
1.1	DAEB vastgoed in exploitatie	432.439	416.619
	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	35.301	38.073
1.2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.038	24.492
1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	312	1.940
		<b>492.090</b>	<b>481.124</b>
<b>2</b>	<b>Materiële vaste activa</b>		
2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>5.545</b>	<b>5.926</b>
<b>3</b>	<b>Financiële vaste activa</b>		
3.1	Latente belastingvorderingen	3.557	5.010
3.2	Overige vorderingen	2	36
		<b>3.559</b>	<b>5.046</b>
	<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>	<b>501.194</b>	<b>492.096</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>4</b>	<b>Vorraden</b>		
4.1	Overige voorraden	<b>2.788</b>	<b>2.256</b>
<b>5</b>	<b>Onderhanden projecten</b>	<b>0</b>	<b>106</b>
<b>6</b>	<b>Vorderingen</b>		
6.1	Huurdebiteuren	491	454
6.2	Gemeente Oude IJsselstreek	0	14
6.3	Overige vorderingen	389	358
6.4	Overlopende activa	439	448
		<b>1.319</b>	<b>1.274</b>
<b>7</b>	<b>Liquide middelen</b>	<b>1.890</b>	<b>2.099</b>
	<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>5.997</b>	<b>5.735</b>
	<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>507.191</b>	<b>497.831</b>

vervolg <b>BALANS PER 31 DECEMBER</b>			
<i>in duizenden euro's voor resultaatbestemming</i>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>PASSIVA</b>		
<b>8</b>	<b>Eigen Vermogen</b>		
8.1	Overige reserve	44.407	36.639
8.2	Herwaarderingsreserve	266.951	248.055
8.3	Resultaat boekjaar	11.649	26.664
		<b>323.007</b>	<b>311.358</b>
<b>9</b>	<b>Voorzieningen</b>		
9.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	1.536	0
9.2	Voorziening latente belastingverplichting	1.353	0
9.3	Overige voorzieningen	52	55
		<b>2.941</b>	<b>55</b>
<b>10</b>	<b>Langlopende schulden</b>		
10.1	Leningen kredietinstellingen	140.619	141.452
10.2	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	25.118	25.919
10.3	Overige schulden	6.062	6.026
		<b>171.799</b>	<b>173.397</b>
<b>11</b>	<b>Kortlopende schulden</b>		
11.1	Schulden aan kredietinstellingen	4.866	7.352
11.2	Schulden aan leveranciers	492	703
11.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	840	1.536
11.4	Overlopende passiva	3.246	3.430
		<b>9.444</b>	<b>13.021</b>
	<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>507.191</b>	<b>497.831</b>

<b>WINST- EN VERLIESREKENING</b>			
<i>in duizenden euro's</i>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
13	Huuropbrengsten	27.598	27.067
14	Opbrengsten servicecontracten	506	492
15	Lasten servicecontracten	-563	-557
16	Overheidsbijdragen	33	33
17	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.912	-2.095
18	Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.950	-5.754
19	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.950	-4.100
	<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>13.762</b>	<b>15.086</b>
20	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	735	654
21	Toegerekende organisatiekosten	-6	-56
22	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-736	-627
	<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-7</b>	<b>-29</b>
23	Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	-1.618	-1.594
24	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.934	16.500
25	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	348	-3
	<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>6.664</b>	<b>14.903</b>
26	Opbrengst overige activiteiten	504	495
27	Kosten overige activiteiten	-222	-162
	<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>282</b>	<b>333</b>
28	<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-631</b>	<b>p.m.</b>
29	<b>Leefbaarheid</b>	<b>-140</b>	<b>-146</b>
30	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11	108
31	Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.487	-5.772
	<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-5.476</b>	<b>-5.664</b>
	<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN</b>	<b>14.454</b>	<b>24.483</b>
32	<b>Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>-2.805</b>	<b>2.181</b>
	<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>11.649</b>	<b>26.664</b>

<b>KASSTROOMOVERZICHT</b>					
<i>in duizenden euro's</i>	<b>DAEB</b>	<b>Niet-DAEB</b>	<b>Eliminaties</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>A Operationele activiteiten</b>					
<b>Ontvangsten</b>					
Huurontvangsten	25.204	2.124		27.328	26.572
Vergoedingen	615	68		683	606
Overheidsontvangsten	33			33	
Overige bedrijfsontvangsten	501	21		522	1.131
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	294	1	-265	30	108
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>26.647</i>	<i>2.214</i>	<i>-265</i>	<i>28.596</i>	<i>28.417</i>
<b>Uitgaven</b>					
Personeelsuitgaven	-2.522	-178		-2.700	-2.649
Onderhoudsuitgaven	-4.784	-223		-5.007	-4.533
Overige bedrijfsuitgaven	-3.822	-280		-4.102	-3.433
Betaalde interest	-5.305	-278	265	-5.318	-5.547
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-272	-19		-291	-20
Verhuurderheffing	-2.811	-104		-2.915	-2.576
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-20	-1		-21	-22
Vennootschapsbelasting					
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-19.536</i>	<i>-1.083</i>	<i>265</i>	<i>-20.354</i>	<i>-18.780</i>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>7.111</b>	<b>1.131</b>	<b>0</b>	<b>8.242</b>	<b>9.637</b>
<b>B (Des)investeringsactiviteiten</b>					
<b>MVA ingaande kasstroom</b>					
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	532	1.163	-838	857	615
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode					
Verkoopontvangsten grond					142
(Des)Investeringsontvangsten overig					
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	532	1.163	-838	857	757
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>					
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-3.508			-3.508	-8.353
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-475	-37		-512	-1.501
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-2.147	-541	838	-1.850	-1.575
Investeringen overig	-120	-9		-129	-119
<b>Verwerving van materiële vaste activa</b>	<b>-6.250</b>	<b>-587</b>	<b>838</b>	<b>-5.999</b>	<b>-11.548</b>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-5.718</i>	<i>576</i>	<i>0</i>	<i>-5.142</i>	<i>-10.791</i>

<b>vervolg KASSTROOMOVERZICHT</b>					
<i>in duizenden euro`s</i>	<b>DAEB</b>	<b>Niet-DAEB</b>	<b>Eliminaties</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>FVA</b>					
Ontvangsten overig	2.074	34	-2.067	41	2
Uitgaven overig		-32		-32	
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>2.074</b>	<b>2</b>	<b>-2.067</b>	<b>9</b>	<b>2</b>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.644	578	-2.067	-5.133	-10.789
<b>C Financieringsactiviteiten</b>					
<b>Ingaand</b>					
Nieuwe te borgen leningen					16.000
<b>Uitgaand</b>					
Aflossing geborgde leningen	-3.318	-2.067	2.067	-3.318	14.685
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-3.318</b>	<b>-2.067</b>	<b>2.067</b>	<b>-3.318</b>	<b>1.315</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>149</b>	<b>-358</b>	<b>0</b>	<b>-209</b>	<b>163</b>
<b>LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI</b>	<b>511</b>	<b>1.588</b>		<b>2.099</b>	<b>1.936</b>
<b>LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER</b>	<b>660</b>	<b>1.230</b>		<b>1.890</b>	<b>2.099</b>

### **9.1.1. Toelichting behorende tot de jaarrekening 2018**

#### **Algemene toelichting**

Wonion is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Conform de artikelen 2 en 3 van de statuten heeft de stichting haar zetel in de gemeente Oude IJsselstreek en is zij uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting. Wonion staat bij de Kamer van Koophandel ingeschreven onder nummer 09051283.

De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

#### **Regelgeving**

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

#### **Verslaggevingsperiode**

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van een verslaggevingsperiode van een kalenderjaar (2018).

#### **Continuïteit**

Uit de financiële meerjarenbegroting 2019 – 2028 blijkt dat Wonion financieel gezond is en blijft. Wonion heeft daarom de jaarrekening opgesteld in de veronderstelling van continuïteit van de bedrijfsactiviteiten.

#### **Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling**

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten tenzij anders vermeld. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormings- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Baten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economische potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economische potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen, vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengst wordt verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

### ***Gebruik van schattingen***

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen en van baten en lasten.

De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- Onroerende zaken in exploitatie: voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde. De uitgangspunten van de marktwaarde zijn gebaseerd op het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (onder materiële vaste activa en onder vastgoedbeleggingen): bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd' (IFEC). Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige belanghouders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Tevens is dit het moment dat het onrendabele deel van de investering wordt genomen. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces (aanvraag en verkrijging bouwvergunning). De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie): dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

### ***Financiële instrumenten***

Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handels-schulden, afgeleide financiële instrumenten en overige te bepalen posten.

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn, indien een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen en het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.

Financiële instrumenten, inclusief de van de basiscontracten gescheiden afgeleide financiële instrumenten, worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde. Indien instrumenten niet zijn gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, maken eventuele direct toerekenbare transactiekosten deel uit van de eerste waardering. In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract. Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

### ***Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen***

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rente methode. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

### ***Afgeleide financiële instrumenten***

Afgeleide instrumenten worden gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijs hedge model wordt toegepast.

Indien kostprijs hedge accounting wordt toegepast vindt eerste waardering plaats tegen reële waarde. Zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, vindt geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst- en verliesrekening, wordt de met het afgeleide instrument samenhangende winst of het met het afgeleide instrument samenhangende verlies in de winst -en-verliesrekening verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, worden de afdekkingsrelaties beëindigd. De cumulatieve winst die of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst- en-verliesrekening was verwerkt, wordt als overlopende post in de balans opgenomen totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst- en verliesrekening. Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. Dan wordt het financiële instrument tegen kostprijs of lagere marktwaarde verwerkt.

Stichting Wonion documenteert de hedgerelaties in specifieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat de kritische kenmerken waaronder omvang, looptijd, coupon data, interest basis van de afgedekte toekomstige transacties overeenstemmen met de kritische kenmerken van het afgeleide instrument.

Indien de kritische kenmerken aan elkaar gelijk zijn, is geen sprake van ineffectiviteit. Indien de kritische kenmerken niet overeenstemmen, kan sprake zijn van ineffectiviteit. De mate van ineffectiviteit wordt vastgesteld door de verandering in reële waarde van het hedge instrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien op deze wijze per balansdatum vanaf het eerste verwerkingsmoment van het hedge instrument in de jaarrekening de hedgerelatie in een verlies resulteert, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) in de winst- en verliesrekening verwerkt.



### 9.1.2. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

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

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB verhuureenheden.
- Vordering, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet DAEB tak op basis van het fiscale resultaat dat binnen de desbetreffende tak wordt behaald.

Latente posities worden tevens voor zover mogelijk toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van de classificatie van verhuureenheden. Het overige deel dat niet rechtstreeks te relateren is aan afzonderlijke verhuureenheden wordt middels de relatieve verdeling van het totaal aantal verhuureenheden tussen de DAEB- en niet DAEB-tak toegerekend.

#### **Grondslagen van waardering onroerende zaken in exploitatie**

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden  
Eengezinswoningen, meergezinswoningen en extramurale zorgseenheden.
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed
- Parkeergelegenheden  
Parkeerplaatsen en garages
- Intramuraal zorgvastgoed

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Woning hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

#### **Waardering bij eerste verwerking**

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten.

### **Waardering na eerste verwerking**

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2018, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen gebaseerd op marktomstandigheden te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

### **Complexindeling**

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

### **Doorexploiteer- en uitpondscenario**

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

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

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

### Macro economische parameters

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

Parameters woongelegenheden	2019	2020	2021	2022 ev
Prijsinflatie	2,50	2,30	2,20	2,00
Loonstijging (beheerkosten)	2,90	2,80	2,70	2,50
Bouwkostenstijging (instandhouding en mutatie)	5,90	2,80	2,70	2,50
Leegwaardestijging	7,90	8,60	5,30	2,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2017, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2017	0,12	0,12	0,12	0,12
Verhuurderheffing als percentage van de WOZ	0,561	0,592	0,592	2022: 0,593 vanaf 2023: 0,567
Boveninflatoire huurstijging	1,00	1,20	1,30	0,50
Huurderving als percentage van de huursom	1,00	1,00	1,00	1,00
Verkoopkosten bij uitponden als percentage van de leegwaarde	1,50	1,50	1,50	1,50

De eigen inschatting van de taxateur o.b.v. marktreferenties bedraagt:			
	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Disconto	5,7	6,5	10,1
Exit yield	5,3	6,9	12,5
Markthuur	279	711	1111
Mutatiekansen	5,0	7,9	12,5

Bij parameters die per marktwaardecomplex zijn bepaald zijn de gemiddelden gepresenteerd.

In het doorexploiteerscenario 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 juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van 508 euro per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

<b>Parameters bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en zorgvastgoed</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022 ev</b>
Prijsinflatie	2,50	2,30	2,20	2,00
Instandhoudingsonderhoud	5,90	2,80	2,70	2,50
Mutatie onderhoud	5,90	2,80	2,70	2,50
Beheerkosten bedrijfsmatig onroerend goed	2,90	2,80	2,70	2,50
Beheerkosten maatschappelijk onroerend goed	2,90	2,80	2,70	2,50
BOG-MOG: Belastingen en verzekeringen (excl OZB) uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2017	0,13	0,13	0,13	0,13
ZOG: Belastingen en verzekeringen uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2017	0,36	0,36	0,36	0,36

De eigen inschatting van de taxateur o.b.v. marktreferenties bedraagt:

	<b>Minimum</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Maximum</b>
Disconto	5,3	7,6	10,7
Exit yield	6,3	9,6	12,1
Markthuur	4	80 /m2	6300

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

<b>Parameters parkeervoorzieningen</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022 ev</b>
Prijsinflatie	2,50	2,30	2,20	2,00
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	5,90	2,80	2,70	2,50
Instandhoudingsonderhoud garagebox	5,90	2,80	2,70	2,50
Beheerkosten parkeerplaats	2,90	2,80	2,70	2,50
Beheerkosten garagebox	2,90	2,80	2,70	2,50
Belastingen en verzekeringen uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2017	0,24	0,24	0,24	0,24

De eigen inschatting van de taxateur o.b.v. marktreferenties bedraagt:

	<b>Minimum</b>	<b>Gemiddeld</b>	<b>Maximum</b>
Disconto	6,4	8,7	13,2
Exit yield	8,0	9,9	14,0
Markthuur	15	45	150

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

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

### Inzet taxateur

Per eind 2018 (jaar 1) zijn alle onroerende zaken in exploitatie getaxeerd (full-versie taxatie) door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – [www.nrvt.nl](http://www.nrvt.nl)). In jaar 2 en 3 volgen dan een markttechnische update van deze full-versie waardering. In jaar 4 wederom een full-versie waardering voor 100% van het vastgoed dat full gewaardeerd moet worden.

### Toepassing vrijheidsgraden

Indien de berekening van de marktwaarde op basis van de standaardparameters geen realistische marktwaarde oplevert kan de taxateur een aantal parameters per marktwaardecomplex beïnvloeden. Bij een aantal marktwaardecomplexen is gebruik gemaakt van de toepassing van vrijheidsgraden. De uiteenzetting van deze vrijheidsgraden is vastgelegd door de taxateur in het taxatiedossier, het handelt zich hier om de volgende vrijheidsgraden:

Vrijheidsgraden	Basisvariant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Seperate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties
Markthuurstijging	Gekoppeld aan prijsinflatie	Niet van toepassing
Exit yield	Modelmatig vastgesteld	Op basis van marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot een correcte marktwaarde te komen)
Leegwaarde	Op basis van WOZ-waarde	Op basis van marktreferenties
Leegwaardestijging	Gedifferentieerd naar provincie en G4	Niet van toepassing
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Op basis van marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot een correcte marktwaarde te komen)
Mutatie- en verkoopkans	Corporatie levert 5jrs historie aan	Op basis van marktreferenties
Onderhoud	Modelmatig vastgesteld	Niet van toepassing
Technische splitsingskosten	Niet in basisvariant opgenomen	Niet van toepassing
Bijzondere uitgangspunten	Niet in basisvariant opgenomen	Niet van toepassing
Erfpacht	Corporatie levert aan	Niet van toepassing
Exploitatiescenario	Resultante	Niet van toepassing

### Uitgaven na eerste verwerking

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

### Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings-of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

### **Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde**

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Wonion en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen

voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

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

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie over het project heeft plaatsgevonden.

Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs.

Wanneer de marktwaarde van de vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

### **Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de toegelaten instelling een terugkooprecht of -plicht kent worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste verwerking). De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze schuld is een inschatting, gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggende actief. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden.

De waardemutaties in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en de waardemutaties inzake de terugkoopverplichting worden beide rechtstreeks in de winst- en verliesrekening in de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV" verantwoord.

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen. De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Op bedrijfsterreinen wordt niet afgeschreven.

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

Casco: 40 jaar

Installaties: 10 - 20 jaar

Overige roerende zaken: 5 - 10 jaar

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. Indien er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

### **Financiële vaste activa**

De financiële vaste activa, bestaande uit de latente belastingvorderingen, de interne financiering tussen DAEB en niet-DAEB en de overige vorderingen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde..

### **Vlottende activa**

#### **Overige voorraden**

#### **Voorraad grond- en ontwikkelposities**

De voorraad grondposities wordt gewaardeerd tegen aanschafwaarde en bijkomende kosten. Als de grondposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de reële waarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grondposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

#### **Onderhoudsmaterialen**

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere actuele waarde. Bij de waardering van de voorraad materialen wordt rekening gehouden met de eventueel op balansdatum opgetreden waardeverminderingen.

#### **Onderhanden projecten**

Onderhanden projecten betreffen de investeringen in bouwterreinen en bouwwerken bestemd voor verkoop.

In de waardering van onderhanden projecten worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van constructiematerialen, kosten van grond en terreinen en afschrijving van installaties en uitrusting die bij de uitvoering van het project worden gebruikt), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en overheadkosten van projectactiviteiten en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. De toerekening van opbrengsten, kosten en winstneming op onderhanden projecten geschiedt naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het werk ('percentage of completion'-methode) per balansdatum op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, worden als activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten. Verwachte verliezen op onderhanden projecten worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening als last verwerkt. De gedeclareerde termijnen worden in mindering gebracht op het onderhanden projecten. Indien op projectniveau de gedeclareerde termijnen de geactiveerde

kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de kortlopende schulden aan de creditzijde van de balans.

### **Vorderingen**

Vorderingen worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindingsverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

### **Eigen vermogen**

#### **Overige reserve**

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst- en verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

#### **Herwaarderingsreserve**

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat worden opgenomen in het eigen vermogen als ongerealiseerde waardeveranderingen. De ongerealiseerde waardeveranderingen voor het vastgoed worden gevormd per marktwaardecomplex en zijn niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen en de boekwaarde op basis van de marktwaarde in verhuurde staat.

#### **Voorzieningen**

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen hetzij de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen, hetzij de contante waarde van die uitgaven.

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer:

- Er sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden én;
- Een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van die verplichting én;
- Het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

#### **Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen**

Voor de toelichting van de waarderingsgrondslag voor het bepalen van de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar de post 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'. Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de post voorziening onrendabele investeringen aan de creditzijde van de balans. De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is gewaardeerd tegen nominale waarde.

#### **Overige voorzieningen**

De voorziening voor jubileumuitkering wordt gepresenteerd onder de overige voorzieningen. Deze is gevormd ten behoeve van in de toekomst aan medewerkers ter gelegenheid van een jubileum uit te keren bedragen, gewaardeerd tegen contante waarde.



### **Langlopende schulden**

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten. Voor de post 'Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden' wordt verwezen naar hetgeen onder 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' is opgenomen. De onder de overige langlopende schulden opgenomen lumpsum is gewaardeerd tegen nominale waarde.

### **Kortlopende schulden**

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

## **GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT**

### **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.

### **Presentatie winst-en-verliesrekening: functionele indeling**

De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting stelt het voor woningcorporaties verplicht om hun winst-en-verliesrekening in de jaarrekening te presenteren volgens de functionele indeling.

Vanuit SBR-Wonen is een handleiding opgesteld welke richting geeft aan het toepassen van de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening binnen de regelgeving en de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645 inzake de Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Deze handleiding is toegepast voor de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening over 2018. Aangezien een bestendige gedragslijn dient te worden gehanteerd zijn vergelijkende cijfers hierop aangepast. Dit heeft slechts gevolgen voor de toerekening van opbrengsten en kosten en heeft geen invloed op het resultaat na belasting.

### **Huuropbrengsten**

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten. Huuropbrengsten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling.

### **Opbrengsten en lasten servicecontracten**

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders ter dekking van gemaakte servicekosten en huurdersabonnementen. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### **Lasten verhuur- en beheeractiviteiten**

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks te relateren zijn aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij moet worden gedacht aan:

- Lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed
- Algemene kosten ten behoeve van de verhuur- en beheeractiviteiten.

### **Lasten onderhoudsactiviteiten**

Dit betreft de onderhoudskosten die zijn gerelateerd aan het vastgoed in exploitatie. Het bedrag is inclusief de toe te rekenen personeelskosten en organisatiekosten.

### **Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Dit zijn de overige kosten die samenhangen met het exploiteren van vastgoed die niet direct te relateren zijn aan de sub activiteiten verhuren, beheren en onderhouden. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan:

- Onroerendzaakbelasting
- Waterschapslasten
- Vastgoed gerelateerde verzekeringskosten
- Verhuurderheffing
- Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties

### **Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling**

Dit is de omzet die samenhangt met verkoopprojecten.

### **Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling**

Dit zijn de kosten die toegerekend zijn aan de verkoopprojecten in ontwikkeling.

### **Toegerekende organisatiekosten (verkocht vastgoed in ontwikkeling)**

Hieronder worden de indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten opgenomen die zijn toe te rekenen aan de verkoopprojecten in ontwikkeling.

### **Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

Hier wordt de omzet verantwoord die wordt behaald met de verkoop van bestaand bezit en verkopen van vastgoed uit voorraad.

### **Toegerekende organisatiekosten (verkoop vastgoedportefeuille)**

Hier worden de indirecte kosten zoals lonen en salarissen en overige organisatiekosten opgenomen die zijn toe te rekenen aan het verkochte vastgoed uit de vastgoedportefeuille.

### **Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop**

Dit is de marktwaarde van het verkochte vastgoed op de verkoopdatum.

### **Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Onder deze post worden de waardeverminderingen en de eventuele terugname van waardeverminderingen verantwoord als gevolg van aangegane verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbeteringen en herstructurering.

### **Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Hieronder wordt de mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie verantwoord. Het vastgoed is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat.

### **Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

De waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden gesaldeerd met de waardeverandering van de verplichting met betrekking tot het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt onder dit onderdeel verantwoord.

### **Overige organisatiekosten**

De overige organisatiekosten betreffen de kosten die niet in te delen zijn op basis van één van de overige categorieën in de functionele indeling. Deze worden hier opgenomen.

### **Leefbaarheid**

Dit zijn de kosten die betrekking hebben op de leefbaarheid en die niet toe te wijzen zijn aan de verhuur- en beheeractiviteiten.

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

De waardeveranderingen van eventuele leningen uitgegeven gelden, deelnemingen en beleggingen worden bij dit onderdeel verantwoord.

### **Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten**

Opbrengsten zoals rente leningen uitgegeven gelden, dividend en dergelijke worden hier verantwoord.

### **Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

Het bedrag aan renteopbrengsten op liquide middelen, waaronder bankrekeningen en bijvoorbeeld deposito's wordt hier weergegeven.

### **Rentelasten en soortgelijke kosten**

Dit zijn de rentekosten van leningen ontvangen gelden en eventuele overige financieringskosten.

### **Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening**

De belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en de mutatie in de latente belastingen die ten gunste of ten laste van het resultaat worden gebracht.

### **Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode. Bij deze methode worden de inkomsten en uitgaven gepresenteerd zoals zij zijn voortgekomen uit operationele activiteiten. Het kasstroomoverzicht is opgesteld conform de specifieke bepalingen zoals deze zijn opgenomen in RJ360.

In het kasstroomschema wordt het verloop van de liquide middelen verantwoord over de verslagperiode. Deze liquide middelen bestaan uit:

- Kasmiddelen
- Tegoeden op bankrekeningen
- Direct opeisbare deposito's
- Op korte termijn zeer liquide activa

Het kasstroomoverzicht wordt ingedeeld in 3 activiteitencategorieën:

- Kasstromen uit operationele activiteiten
- Kasstromen uit investeringsactiviteiten
- Kasstromen uit financieringsactiviteiten

Door de indeling in deze activiteitencategorieën wordt een goed inzicht verkregen in de achterliggende bronnen die de ingaande en uitgaande kasstromen hebben veroorzaakt.

**Bepaling reële waarden financiële instrumenten**

Een aantal grondslagen en toelichtingen in de jaarrekening van de toegelaten instelling vereist de bepaling van de reële waarde van zowel financiële als niet-financiële activa en verplichtingen. Ten behoeve van waarderings- en informatieverrijkingdoeleinden is de reële waarde op basis van de hierna genoemde methoden bepaald. Indien van toepassing wordt nadere informatie over de uitgangspunten voor de bepaling van de reële waarde vermeld bij het onderdeel van deze toelichting dat specifiek op het betreffende actief of de betreffende verplichting van toepassing is.

**Derivaten**

De reële waarde van renteruilcontracten wordt bepaald door de verwachte kasstromen, verzilverd tegen actuele rentes.

### 9.1.3 Toelichting op balans

<b>TOELICHTING OP DE BALANS</b>			
<i>in duizenden euro's</i>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>A C T I V A</b>			
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>1</b>	<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
<b>1.1</b>	<b>DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>		
	Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1	454.692	431.068
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings, initiële verkrijgingen	275	1.824
	- Her classificaties van onroerende zaken VOV	1.897	1.571
	- Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.537	6.029
	- Buitengebruikstellingen en afstotingen (sloop)	-25	0
	- Buitengebruikstellingen en afstotingen (verkoop)	-737	-520
	- Her classificaties naar onroerende zaken VOV		-223
	- Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	5.101	14.943
	Saldo mutaties boekjaar	13.048	23.624
	<b>Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12</b>	<b>467.740</b>	<b>454.692</b>

#### Marktwaarde in verhuurde staat

De actuele waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt 467,7 miljoen euro (2017: 454,7 miljoen euro). De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd het 'handboek modelmatig waarderen marktwaarde actualisatie peildatum 31-12-2018'. De vastgoedportefeuille is 'full' getaxeerd mede omdat Wonion actief is in de krimpregio Achterhoek. De op de markt, waarop de toegelaten instellingen actief zijn, gebaseerde aannames en uitgangspunten zijn tot stand gekomen in samenwerking met een extern taxateur. De getaxeerde waarden zijn ontleend aan het taxatierapport gedateerd 27 maart 2019, opgesteld door Capital Value, gebaseerd op de discounted cash flow methode en waarbij gebruik is gemaakt van de vrijheidsgraden welke in de grondslagen bij de jaarrekening zijn toegelicht.

De taxaties zijn gebaseerd op beschikbare marktgegevens met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

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 instellingen actief zijn.

De waardering is tot stand gekomen na het object te hebben opgenomen en rekening houdend met:

- prijspeil per balansdatum;
- stand, ligging en bestemming;
- bouw aard en constructie;
- staat van onderhoud, voor zover met het oog waarneembaar;
- het huidige gebruik;
- alle overige bekende waarde bepalende factoren.

### Waardering MFA De Rietborgh

De getaxeerde waarde van de MFA De Rietborgh (1,9 miljoen euro, netto boekwaarde) is verhoogd met de stand van de verrekening van de lumpsum (6,1 miljoen euro) tot een balanswaarde van 8,0 miljoen euro (bruto boekwaarde).

### Beleidswaarde

Per 31 december 2018 is in totaal 267 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: 248 miljoen euro) vanwege de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. 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.

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

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

Het bestuur van Wonion heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt 165,9 miljoen euro. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

<b>Verloopstaat van marktwaarde naar beleidswaarde</b>		<b>2018</b>
<i>in miljoenen euro's</i>		
Marktwaarde verhuurde staat		467,7
Beschikbaarheid (door exploiteren)	-38,0	
Betaalbaarheid (huren)	-93,9	
Kwaliteit (onderhoud)	-28,8	
Beheer (beheerkosten)	-34,1	
	-194,8	
Beleidswaarde		272,9

Dit impliceert dat circa 60 % 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.

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

<b>Uitgangspunt voor</b>	<b>2018</b>
Disconteringsvoet	7,17%
Streefhuur per maand in euro	588,50 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar in euro	2.686,00 per woning

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

<b>Effect op beleidswaarde</b>	<b>Mutatie t.o.v. uitgangspunt</b>	<b>Effect op beleidswaarde</b> <i>in miljoen euro</i>
Disconteringsvoet	0,5% hoger	20,8 Lager
Streefhuur per maand in euro	25 hoger	18,9 Hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar in euro	100 hoger	4,6 Lager

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

### Hypothecaire zekerheden

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborg Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Voor deze borgstelling wordt door het WSW een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie, die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de 'niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen' opgenomen.

<b>1.2</b>	<b>Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Contractprijs (verkochte woningen)	29.021	30.372
	Cumulatieve waardeveranderingen	-4.529	-5.274
	Boekwaarde begin boekjaar	24.492	25.098
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings		
	- Overboeking van onroerende zaken in exploitatie		223
	- Overboeking naar onroerende zaken in exploitatie	-1.687	-1.571
	- Waardeveranderingen verantwoord in winst- en verliesrekening	1.233	741
	Saldo mutaties boekjaar	-454	-607
	Contractprijs (verkochte woningen)	27.334	29.021
	Cumulatieve waardeveranderingen	-3.296	-4.529
	<b>Boekwaarde einde boekjaar</b>	<b>24.038</b>	<b>24.492</b>
	Het aantal eenheden verkocht onder voorwaarden		2
	Het aantal teruggekochte eenheden	13	13
	Cumulatief saldo koopgarant verkochte eenheden	233	246

Het aantal woningen opgenomen onder 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' bedraagt 233 (2017: 246). De onder de 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' opgenomen woningen betreft de Koopgarant verkoopconstructie met een maximale korting van 25%, waarbij een terugkoopverplichting geldt voor Stichting Wonion.

<b>1.3</b>	<b>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Aanschafprijs	5.521	3.062
	Cumulatieve waardeverminderingen	-3.581	-4.155
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	1.766
	Boekwaarde begin boekjaar	1.940	673
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings	2.523	10.610
	- Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	-1.694	-1.547
	- Overboekingen van en naar voorraden, vastgoed voor eigen gebruik en vastgoed in exploitatie.	-3.994	-6.030
	- Overboeking naar voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.536	-1.766
	Saldo mutaties boekjaar	-1.629	1.267
	Aanschafprijs	632	5.521
	Cumulatieve waardeverminderingen	-1.856	-3.581
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.536	0
	<b>Boekwaarde einde boekjaar</b>	<b>312</b>	<b>1.940</b>

<b>2</b>	<b>Materiële vaste activa</b>		
<b>2.1</b>	<b>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>		
	Boekwaarde begin boekjaar	5.926	6.296
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings gereed	141	137
	- Afschrijvingen	-522	-507
	Saldo mutaties boekjaar	-381	-370
	Aanschafwaarde	9.451	9.310
	Cumulatieve afschrijvingen	-3.906	-3.384
	<b>Boekwaarde einde boekjaar</b>	<b>5.545</b>	<b>5.926</b>

<b>3</b>	<b>Financiële vaste activa</b>		
<b>3.1</b>	<b>Latente belastingvorderingen</b>		
	Saldo begin boekjaar	5.010	2.828
	Mutatie ten gunste van resultaat	-1.453	2.182
	<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>3.557</b>	<b>5.010</b>



### Toelichting latente belastingvorderingen

Woningcorporaties zijn integraal vennootschapsbelastingplichtig. De wet op de vennootschapsbelasting 1969 is van toepassing aangevuld met regelgeving die is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO2) die door het merendeel van de woningcorporaties is afgesloten met de belastingdienst.

De samenstelling van de latente belastingvordering is als volgt:

<i>in duizenden euro's</i>	<b>DAEB</b>	<b>Niet-DAEB</b>
Latente belastingvordering per 1-1-2018	4.809	201
Mutatie latente belastingvordering	-1.390	-63
Latente belastingvordering per 31-12-2018	3.419	138

De post latente belastingvordering van 3.567.000 euro betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. Naar verwachting zal een bedrag van ongeveer 283.000 euro binnen een jaar verrekend worden met de latente belastingvorderingen. De latente belastingvordering is nominaal gewaardeerd. Voor de berekening van de tijdelijke verschillen wordt een horizon van 5 jaar gehanteerd.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

- Het tijdelijke verschil veroorzaakt door de afwaardering van vastgoed waarvan wordt verwacht dat dit in de komende vijf jaar wordt gesloopt is tot uitdrukking gebracht in de actieve belastinglatentie. De gewaardeerde latente belastingvordering bedraagt 222.000 euro.
- Het tijdelijk verschil inzake in de toekomst af te waarderen grondposities in verband met krimp bedraagt 1.500.000 euro.
- Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt circa 510.000 euro. De gewaardeerde latente belastingvordering bedraagt 106.000 euro.
- Het tijdelijke verschil inzake het fiscale afschrijvingspotentieel is berekend voor de komende 5 jaar en bedraagt 1.446.000 euro.
- De post latente belastingvordering inzake beschikbare voorwaartse verliescompensatie bedraagt 283.000 euro.

<b>3.2 Overige vorderingen</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
A Vordering planontwikkeling Lintelo	0	34
B Waarborgsom AGEM	2	2
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>2</b>	<b>36</b>

<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>4 Voorraden</b>			
<b>4.1 Overige voorraden</b>			
<b>Grond- en ontwikkelposities</b>			
Saldo begin boekjaar	2.240	2.289	
Overboeking van onderhanden projecten en MVA in ontwikkeling	366	0	
Desinvestering verkoop grond	0	-69	
Herwaardering	110	20	
Totaal mutaties	476	-49	
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>2.716</b>	<b>2.240</b>	

De post grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocatie ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen marktwaarde. De marktwaarde is gebaseerd op de externe dan wel interne uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede kennis van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen. etc.).

De onderhoudsmaterialen zijn de materialen die Wonion op voorraad heeft ten behoeve van het onderhoud van haar vastgoed. De onderhoudsmaterialen worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs.

	<b>Onderhoudsmaterialen</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
	<b>Overig (woontoolbox)</b>	<b>56</b>	<b>0</b>
	<b>Totaal overige voorraden</b>	<b>2.788</b>	<b>2.256</b>

<b>5</b>	<b>Onderhanden projecten</b>		
	Saldo begin boekjaar	106	211
	Bij: Bouw en ontwikkelingskosten	0	-67
	Overboeking naar grond en ontwikkelposities	-106	0
	Geactiveerde kosten, toegerekende winsten verminderd met voorziene verliezen	0	144
	Af: gedeclareerde termijnen kopers	0	-38
	<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>0</b>	<b>106</b>

<b>6</b>	<b>Vorderingen</b>		
<b>6.1</b>	<b>Huurdebiteuren</b>		
	Huursaldo zittende huurders	340	359
	Huursaldo vertrokken huurders	213	183
	Af: voorziening dubieuze debiteuren	-62	-88
	<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>491</b>	<b>454</b>
<b>6.2</b>	<b>Gemeente Oude IJsselstreek</b>	<b>0</b>	<b>14</b>
<b>6.3</b>	<b>Overige vorderingen</b>		
	Overige vorderingen op zittende huurders	56	35
	Overige vorderingen op vertrokken huurders	339	223
	Overige	56	142
	Totaal overige vorderingen	451	400
	Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-62	-42
	<b>Saldo overige vorderingen</b>	<b>389</b>	<b>358</b>
	<b>Verloop voorziening dubieuze debiteuren:</b>		
	Saldo begin boekjaar	130	227
	Bij: Dotatie	84	99
	Af: Onttrekkingen, alsnog ontvangen posten (per saldo)	-89	196
	<b>Saldo voorziening dubieuze debiteuren</b>	<b>125</b>	<b>130</b>

<b>6.4</b>	<b>Overlopende activa</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Vooruitbetaalde verzekeringspremies	190	199
	Vooruitbetaalde contracten en licenties	148	58
	Overig	101	191
	<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>439</b>	<b>448</b>
<b>7</b>	<b>Liquide middelen</b>		
	Kasgelden	3	1
	Vrij opneembare banktegoeden	1.887	2.098
	<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>1.890</b>	<b>2.099</b>

	<b>P A S S I V A</b>		
<b>8</b>	<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
<b>8.1</b>	<b>Overige reserve</b>		
	Saldo begin boekjaar	36.639	39.311
	Uit resultaatbestemming respectievelijk 2017 en 2016	7.768	-2.672
	<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>44.407</b>	<b>36.639</b>
<b>8.2</b>	<b>Herwaarderingsreserve</b>		
	Saldo begin boekjaar	248.054	239.270
	Uit resultaatbestemming respectievelijk 2017 en 2016	18.897	8.785
	<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>266.951</b>	<b>248.055</b>
<b>8.3</b>	<b>Resultaat boekjaar</b>		
	Specificatie totaalresultaat		
	Resultaat boekjaar (exclusief herwaardering)	8.166	7.768
	Resultaat boekjaar herwaardering	3.483	18.896
	<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>11.649</b>	<b>26.664</b>

Bij het bepalen van de reserve is geen rekening gehouden met verschuldigde belastingen bij realisatie van herwaarderingsreserves.

De herwaarderingsreserve voor winstdeling is per eind 2018 als volgt opgebouwd (in duizenden euro's):

	<b>DAEB</b>	<b>Niet-DAEB</b>	<b>Totaal</b>
Activa in exploitatie	244.668	7.343	252.011
Activa verkocht onder voorwaarden	14.921	19	14.940
<b>Totaal</b>	<b>259.589</b>	<b>7.362</b>	<b>266.951</b>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018:

De directeur-bestuurder stelt aan de RvC voor het resultaat over het boekjaar 2018 in zijn geheel ten gunste te brengen aan de reserves, gesplitst naar overige reserves (8.166.370 euro) en herwaarderingsreserve (3.482.862 euro). Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017:

De jaarrekening 2017 is vastgesteld in de vergadering van de RvC gehouden op 15 juni 2018. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

<b>9</b>	<b>VOORZIENINGEN</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>9.1</b>	<b>Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering</b>		
	Stand begin boekjaar	0	-1.766
	Bij: toevoeging nieuwbouw	1.536	0
	Af: besteding gedurende het boekjaar	0	1.766
	<b>Stand einde boekjaar</b>	<b>1.536</b>	<b>0</b>
<b>9.2</b>	<b>Voorziening latente belastingverplichtingen</b>		
	Stand begin boekjaar	0	0
	Bij:	1.353	0
	<b>Stand einde boekjaar</b>	<b>1.353</b>	<b>0</b>

De jaarrekeningpost voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen bestaat geheel uit een voorziening voor het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Hierboven staat een verloop weergegeven van de voorziening. Wonion heeft geen voorziening latente belastingverplichting opgenomen op haar balans.

#### **Toelichting voorziening latente belastingverplichtingen**

Wonion heeft een latente belastingverplichting opgenomen op haar balans. De samenstelling is als volgt (*in duizenden euro's*):

	<b>DAEB</b>	<b>Niet-DAEB</b>
Voorziening latente belastingverplichting per 1-1	0	0
Mutatie latente belastingverplichting	1.321	32
Voorziening latente belastingverplichting per 31-12	1.321	32

De post voorziening latente belastingverplichting bestaat uit tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De voorziening latente belastingverplichting is nominaal gewaardeerd. Voor de berekening van de tijdelijke verschillen wordt een horizon van 5 jaar gehanteerd.

De voorziening latente belastingverplichting bestaat uit de volgende onderdelen:

- Toekomstige herwaardering van de fiscale boekwaarde van het vastgoed ten gunste van het fiscale resultaat, 1.336.000 euro.
- Verschillen in het verkoopresultaat van vastgoed als gevolg van een hogere commerciële kostprijs verkopen ten opzichte van de fiscale kostprijs verkopen, 17.000 euro.

<b>9.3</b>	<b>Overige voorzieningen</b>		
	<b>Voorziening jubileumuitkering</b>		
	Stand begin boekjaar	55	59
	Mutatie	-3	-4
	<b>Stand einde boekjaar</b>	<b>52</b>	<b>55</b>

<b>10</b>	<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>10.1</b>	<b>Leningen kredietinstellingen</b>		
	Het verloop van de leningen was als volgt:		
	Saldo begin boekjaar	148.804	147.489
	Mutaties boekjaar:		
	Bij: Nieuw opgenomen leningen	0	16.000
	Terugstorten/Opname uit Roll-over	3.000	-2.000
	Af: Geheel afgelost	-5.500	-12.051
	Af: Reguliere aflossingen (daeb, WSW geborgd)	-818	-634
	Saldo mutaties	-3.318	1.315
	<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>145.486</b>	<b>148.804</b>
	Af: Aflossingsverplichting komend boekjaar	4.867	7.352
	<b>Saldo langlopende leningen</b>	<b>140.619</b>	<b>141.452</b>
	<b>TOELICHTING LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN</b>		
	Looptijd van		
	< 1 jaar	3.000	5.500
	1-5 jaar	6.769	6.397
	> 5 jaar	135.717	136.907
		<b>145.486</b>	<b>148.804</b>
	De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:		
	Vastrentende leningen	81.486	87.804
	Variabel rentende leningen	44.000	41.000
	Basisrenteleningen	20.000	20.000
		<b>145.486</b>	<b>148.804</b>
	<b>Tegenpartijrisico</b>		
	De partijen waar de leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen		
	N.V. Bank Nederlandse Gemeenten:	96.649	102.452
	Nationale Waterschapsbank N.V.	29.583	26.696
	Overige bankinstellingen	19.254	19.656
		<b>145.486</b>	<b>148.804</b>

De rente van de vastrentende leningen is dan wel voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:

- op het moment van renteherziening indien de nieuwe rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
- de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.

De rente van de variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) zijn gebaseerd op 1-maands en 3-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen kent een spread variërend van 15 tot en met 47 punten boven Euribor.

Het renterisico van de roll-over leningen is voor 40 miljoen euro afgedekt met rente instrumenten (zijnde renteswaps). Over het boekjaar 2018 beliep het saldo van de rentelast inzake de renteswaps 2,1 miljoen euro (2017: 2,1 miljoen euro). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille van 2,9 miljoen euro (2017: 3,2 miljoen euro) bedraagt de effectieve vermogenskostenvoet 3,40% (2017: 3,61%).

De basisrentelening heeft een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de lening. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basis-renteleningen bedragen 0,235% en 0,33%.

### Renterisico bij herfinanciering

Het rente- en looptijdenbeleid van Wonion is erop gericht niet meer dan 15% renterisico bij herfinanciering te lopen. De geldende norm van het WSW is eveneens 15% van de restant hoofdsom van de leningen bij aanvang van het jaar.

Het renterisico (in % van de restant hoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- het bedrag aan eindaflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met;
- de restant hoofdsom van rente typische langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgen, en;
- de restant hoofdsom van rente typische kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgen.

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het tegen-partij-risico is geconcentreerd bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en Nederlandse Waterschapsbank N.V (NWB). De BNG is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De provincies en de staat zijn houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten en hoogheemraadschap. NWB is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het tegenpartijrisico is hiermee verminderd.

Nagenoeg alle leningen zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het totaal van de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt 146.486.000 euro. Naar verwachting zullen voor de komende 5 jaar van de leningenportefeuille ultimo boekjaar de volgende eindaflossingen/conversies plaatsvinden:

Jaar	Eindaflossing	Conversie	Totaal
2019	3.000	5.000	8.000
2020		6.643	6.643
2021		10.000	10.000
2022	3.000		3.000
2023	3.500	2.419	5.919
<b>Totaal</b>	<b>9.500</b>	<b>24.062</b>	<b>33.562</b>

### Looptijd

De gewogen gemiddelde restant looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2018 17 jaar (2017: 17 jaar).

### Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille, waarbij een disconteringvoet gebaseerd op actuele markttrente voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd.

### Rentederivaten

Wonion heeft renterisico's afgedekt door het afsluiten van 4 renteswaps.

### Renteswaps

De reële waarde van de effectieve renteswaps per 31 december 2018 bedraagt -/- 22,4 miljoen euro en is opgenomen in punt 12b. 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen, Derivaten'.

		<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>10.2</b>	<b>Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>		
	Saldo begin boekjaar	25.919	26.749
	Mutaties boekjaar:		
	Bij: Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	0	223
	Af: Verminderingen als gevolg van terugkoop	-1.687	-1.571
	Bij: Waardemutatie terugkoopverplichting	886	518
	Saldo mutaties boekjaar	-801	-830
	<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>25.118</b>	<b>25.919</b>
	Tot en met het boekjaar zijn verkocht onder voorwaarden:	233	246
<b>10.3</b>	<b>Overige schulden</b>		
	<b>Waarborgsommen</b>	<b>6</b>	<b>4</b>
	<b>Lumpsum brede school Terborg:</b>		
	Saldo begin boekjaar	6.022	5.983
	Mutaties boekjaar:		
	Vermindering: toerekening aan exploitatie brede school Terborg	-327	-320
	Bij: Rente	361	359
	Saldo mutaties boekjaar	34	39
	<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>6.056</b>	<b>6.022</b>
	<b>Totaal einde boekjaar</b>	<b>6.062</b>	<b>6.026</b>
<b>11</b>	<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
<b>11.1</b>	<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>		
	Bankkrediet		
	Kortlopend deel langlopende schulden	4.866	7.352
	<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>4.866</b>	<b>7.352</b>
<b>11.2</b>	<b>Schulden aan leveranciers</b>		
	Handelscrediteuren	<b>492</b>	<b>703</b>
<b>11.3</b>	<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
	Omzetbelasting	727	1.424
	Loonheffing en sociale premies	81	79
	Pensioenpremie	32	33
	<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>840</b>	<b>1.536</b>

		<b>2.018</b>	<b>2.017</b>
<b>11.4</b>	<b>Overlopende passiva</b>		
	Niet vervallen rente op leningen	2.591	2.816
	Vooruit ontvangen huur	194	155
	Nog te ontvangen projectfacturen	1	194
	Af te rekenen servicekosten	117	89
	Nog te betalen personeelskosten	2	0
	Overig nog te ontvangen facturen	341	176
	<b>Totaal overlopende passiva</b>	<b>3.246</b>	<b>3.430</b>

## 12a. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

### Reële waarde

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde er van.

De reële waarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2018 167,9 miljoen euro (2017: 174,8 miljoen euro) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) gebaseerd op actuele markttrentes voor vergelijkbare leningen). De boekwaarde bedraagt ultimo 2018 152,8 miljoen euro (2017: 149,5 miljoen euro).

### Renterisico

Wonion loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Wonion risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen; met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Wonion risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden heeft Wonion interest derivaten afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente. Voor een nadere toelichting van de renterisico's derivaten wordt verwezen naar het onderdeel 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

### Kredietrisico

Wonion heeft geen significante concentraties van kredietrisico.

### Valutarisico

Wonion is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

## 12b. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

<i>in duizenden euro`s</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (volgens opgave WSW)	5.601	5.729
Aangegane verplichtingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	39	2.099
Nog op te nemen uit roll-over leningen	1.000	4.000

### Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en aankoop van woningen tot een bedrag van 38.970 euro.



### Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2018: 5,6 miljoen euro (2017: 5,7 miljoen euro). Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de afspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken.

### Derivaten

Wonion heeft renterisico's afgedekt door het afsluiten van de volgende interest derivaten (*bedragen n duizenden euro's*):

Hoofdsom	Derivaat	Vaste rente in %	Variabele rente	Startdatum	Einddatum	Marktwaarde inclusief opgelopen rente	Hedge
10.000	swap	4,6790	euro 3M	01-07-2008	03-07-2028	-3.968	Ja
10.000	swap	5,0125	euro 3M	01-06-2009	01-06-2032	-5.434	Ja
10.000	swap	4,9825	euro 3M	03-08-2009	01-08-2035	-6.118	Ja
10.000	swap	4,9375	euro 3M	01-12-2009	01-12-2039	-6.937	Ja
<b>40.000</b>						<b>-22.437</b>	

### Claims

Tegen Wonion zijn geen claims ingediend.

### DAEB/niet-DAEB gescheiden balans 2018

Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten

Wonion bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden.

Niet-DAEB activiteit	Aantal vhe 2018	Aantal vhe 2017
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	130	133
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	218	221
Maatschappelijk/Zorg Vastgoed in exploitatie	2	2
Projectontwikkeling koopwoningen	0	0
Projectontwikkeling Bedrijfs Onroerend Goed	0	0
Projectontwikkeling Maatschappelijk/Zorg Vastgoed	0	0
<b>Totaal</b>	<b>350</b>	<b>356</b>

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, doordat dit past binnen de doelstellingen van de corporatie.

<b>A C T I V A (voor resultaatverdeling)</b>				
<i>in duizenden euro's</i>	<b>DAEB</b>	<b>Niet-DAEB</b>	<b>Eliminaties</b>	<b>TOTAAL</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	432.439			432.439
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		35.301		35.301
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.391	3.647		24.038
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	312			312
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>453.142</b>	<b>38.948</b>		<b>492.090</b>
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.024	521		5.545
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	<b>5.024</b>	<b>521</b>	<b>0</b>	<b>5.545</b>
<b>Financiële vaste activa</b>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	25.788		-25.788	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	13.433		-13.433	0
Latente belastingvorderingen	3.419	138		3.557
Overige vorderingen	2			2
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>42.642</b>	<b>138</b>	<b>-39.221</b>	<b>3.559</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>500.808</b>	<b>39.607</b>	<b>-39.221</b>	<b>501.194</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>				
<b>Voorraden</b>				
Overige voorraden	1.549	1.239		2.788
<b>Totaal voorraden</b>	<b>1.549</b>	<b>1.239</b>	<b>0</b>	<b>2.788</b>
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	464	27		491
Overige vorderingen	367	22		389
Overlopende activa	670	34	-265	439
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>1.501</b>	<b>83</b>	<b>-265</b>	<b>1.319</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>660</b>	<b>1.230</b>		<b>1.890</b>
<b>Totaal van liquide middelen</b>	<b>660</b>	<b>1.230</b>	<b>0</b>	<b>1.890</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>3.710</b>	<b>2.552</b>	<b>-265</b>	<b>5.997</b>
<b>Totaal van activa</b>	<b>504.518</b>	<b>42.159</b>	<b>-39.486</b>	<b>507.191</b>

<b>vervolg P A S S I V A (voor resultaatverdeling)</b>				
<i>in duizenden euro's</i>	<b>DAEB</b>	<b>Niet-DAEB</b>	<b>Eliminaties</b>	<b>TOTAAL</b>
<b>P A S S I V A (voor resultaatverdeling)</b>				
<b>Eigen vermogen</b>				
Herwaarderingsreserves	259.589	7.362		266.951
Overige reserve	51.769	18.426	-25.788	44.407
Resultaat van het boekjaar	13.007	-1.358		11.649
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>324.365</b>	<b>24.430</b>	<b>-25.788</b>	<b>323.007</b>
<b>Voorzieningen</b>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	1.536			1.536
Latente belastingvoorziening	1.321	32		1.353
Overige voorzieningen	48	4		52
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>2.905</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>2.941</b>
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden kredietinstellingen	140.619			140.619
Schulden aan groepsmaatschappijen		13.433	-13.433	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.279	3.839		25.118
Overige schulden	6.059	3		6.062
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>167.957</b>	<b>17.275</b>	<b>-13.433</b>	<b>171.799</b>
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	4.866			4.866
Schulden aan leveranciers	473	19		492
Belastingen en premies sociale verzekeringen	740	100		840
Overlopende passiva	3.212	299	-265	3.246
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>9.291</b>	<b>418</b>	<b>-265</b>	<b>9.444</b>
<b>Totaal van Passiva</b>	<b>504.518</b>	<b>42.159</b>	<b>-39.486</b>	<b>507.191</b>

#### 9.1.4. Toelichting op de winst- en verliesrekening

<b>TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING</b>			
<i>in duizenden euro's</i>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>13</b>	<b>Huuropbrengsten</b>		
	Te ontvangen netto huur	27.555	26.804
	Af: Derving		
	- wegens leegstand	-314	-135
	- wegens oninbaarheid	-44	5
	Subtotaal huuropbrengsten	27.197	26.674
	Toerekening lumpsum aan exploitatie 'Brede School De Rietborgh'	328	320
	Huuropbrengst woningen in beheer	73	73
		<b>27.598</b>	<b>27.067</b>
<b>14</b>	<b>Opbrengsten servicecontracten</b>		
	Levering goederen en diensten	338	361
	Glasfonds	32	32
	Servicefonds, rioolfonds	140	102
	Af: Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-4	-3
		<b>506</b>	<b>492</b>
<b>15</b>	<b>Lasten servicecontracten</b>		
	Levering goederen en diensten	-354	-358
	Glasfonds	-30	-34
	Servicefonds, rioolfonds	-179	-165
		<b>-563</b>	<b>-557</b>
<b>16</b>	<b>Overheidsbijdragen</b>	<b>33</b>	<b>33</b>
<b>17</b>	<b>Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>		
	Personeelskosten	-2.702	-2.683
	Geactiveerde productie eigen bedrijf	77	137
	Doorbelaste personeelskosten	235	159
	Overige personeelskosten	-532	-310
	Huisvesting	-166	-120
	Raad van Toezicht	-68	-58
	ICT	-356	-343
	Vervoermiddelen	-107	-147
	Overig	-444	-309
	Afschrijvingen (on)roerend goed voor eigen gebruik	-522	-507
	Doorbelast aan ohd/leefb/ovact/ovorg	1.652	1.509
	Ontvangen vergoedingen (inschrijfgeld e.d.)	18	26
	Overig	3	551
		<b>-2.912</b>	<b>-2.095</b>

<b>vervolg TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING</b>			
<i>in duizenden euro's</i>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>18</b>	<b>Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
	Reparatie onderhoud	-557	-508
	Mutatie onderhoud	-549	-464
	Planmatig onderhoud	-4.203	-3.665
	Toegerekende organisatiekosten	-866	-1.329
	Doorbelaste onderhoudskosten	225	212
		<b>-5.950</b>	<b>-5.754</b>
<b>19</b>	<b>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
	Belastingen	-1.063	-1.015
	Verzekeringen	-141	-131
	Verhuurderheffing en bijdrage AW	-2.939	-2.596
	Heffing saneringssteun WSW	-266	0
	Contributie Aedes	-29	-33
	Overige directe exploitatiekosten	-317	-78
	Huurlasten woningen in beheer	-85	-84
	Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-41	-104
	Bijdragen aan huurdersvereniging, bewonerscommissies en VvE's	-69	-59
		<b>-4.950</b>	<b>-4.100</b>
	<b>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>13.762</b>	<b>15.086</b>
<b>20</b>	<b>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>		
	Verkoopopbrengst bestaand bezit	753	519
	Verkoopkosten bestaand bezit	-23	-4
	Verkoopopbrengst overige activa	5	143
	Verkoopkosten overige activa	0	-4
	<b>Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>	<b>735</b>	<b>654</b>
<b>21</b>	<b>Toegerekende organisatiekosten</b>		
	Toegerekende organisatiekosten bestaand bezit	-6	-47
	Toegerekende organisatiekosten overige activa		-9
	<b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>-6</b>	<b>-56</b>
<b>22</b>	<b>Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop</b>		
	Boekwaarde bestaand bezit	-736	-520
	Boekwaarde overige activa	0	-107
	<b>Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop</b>	<b>-736</b>	<b>-627</b>
	<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-7</b>	<b>-29</b>

<b>vervolg TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING</b>			
<i>in duizenden euro's</i>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>			
23	Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	-1.694	-1.547
23	Overige waardeveranderingen grondposities vastgoedportefeuille	76	-47
24	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.934	16.500
25	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	1.233	674
25	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	-885	-677
<b>Waardeverandering vastgoedportefeuille</b>		<b>6.664</b>	<b>14.903</b>
<b>26 Opbrengsten overige activiteiten</b>			
	Opbrengsten uit zonnepanelen	137	149
	Opbrengsten uit WKO	221	262
	Opbrengsten EPV, SDE, energie exploitatie Hutten Zuid	121	66
	Opbrengsten service overeenkomst Azora Debbeshoek	25	18
<b>Opbrengsten overige activiteiten</b>		<b>504</b>	<b>495</b>
<b>27 Kosten overige activiteiten</b>			
	Kosten uit WKO	-167	-136
	Terugkoopactiviteiten VOV incl. toegerekend	-55	-26
<b>Kosten overige activiteiten</b>		<b>-222</b>	<b>-162</b>
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>282</b>	<b>333</b>
<b>28 Overige organisatiekosten</b>		<b>-631</b>	<b>p.m.</b>
<b>29 Leefbaarheid</b>			
	Directe kosten leefbaarheid	-26	-23
	Toegerekende organisatiekosten	-114	-123
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>		<b>-140</b>	<b>-146</b>
<b>30 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>			
	Rente op liquide middelen	11	108
		<b>11</b>	<b>108</b>
<b>31 Rentelasten en soortgelijke kosten</b>			
	Toegevoegde rente overige langlopende schulden	-361	-359
	Rente langlopende schulden (leningen OG)	-2.912	-3.231
	Rente langlopende schulden (derivaten)	-2.092	-2.112
	Overige financieringslasten	-122	-70
		<b>-5.487</b>	<b>-5.772</b>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-5.476</b>	<b>-5.664</b>

vervolg TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING		
<i>in duizenden euro's</i>		
	2018	2017
32	<b>Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	
	Acute belastingen	
	Mutatie latente belastingen:	
	-2.669	291
	-136	1.890
	<b>-2.805</b>	<b>2.181</b>
	<b>Subtotaal mutatie latente belastingen</b>	

#### Toelichting belastinglast in winst- en verliesrekening

	DAEB	Niet-DAEB
Acute belastingen:	0	0
Mutatie latente belastingen:		
- Mutatie compensabele verliezen	-2.564	-105
- Mutatie tijdelijke verschillen	-147	11
Subtotaal mutatie latente belastingen	-2.711	-94

Nadere toelichting per onderdeel:

- *Acute belastingen*  
Dit is de vennootschapsbelasting die naar verwachting betaald gaat worden over het fiscale resultaat 2018.
- *Mutatie compensabele verliezen*  
Dit is de mutatie van de compensabele fiscale verliezen tot en met 2018. Deze post is met 2,7 miljoen euro afgenomen. De afname is voor het grootste deel het gevolg van het positieve fiscale resultaat dat naar verwachting behaald gaat worden over 2018, 2 miljoen euro. Het overige deel, 0,7 miljoen euro wordt veroorzaakt door correcties op het fiscale resultaten in het verleden.
- *Mutatie tijdelijke verschillen*  
Onder dit onderdeel wordt de mutatie in de tijdelijke verschillen verantwoord die ontstaan als gevolg van de volgende posten:
  - Afschrijvingen
  - Herwaarderingen fiscaal vastgoed
  - Herwaardering leningen OG
  - Woningverkopen

	<b>DAEB</b>	<b>Niet-DAEB</b>
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	15.718	-1.264
Permanente en tijdelijke verschillen:		
- Afschrijvingen	-2.421	-274
- Waardeveranderingen materiële vaste activa	-5.288	2.205
- Fiscaal investering in plaats van onderhoudskosten	34	0
- Fiscaal onderhoudslasten in plaats van investering	-44	0
- Dotatie onderhoudsvoorziening	0	0
- Verkoopresultaat bestaand bezit	-359	-365
- Fiscaal toegerekende rente vastgoedprojecten in ontwikkeling	62	0
- Bijdrage heffing sanering steun	249	18
- Overige verschillen	-40	4
<b>Belastbaar bedrag ter bepaling van de vennootschapsbelasting</b>	<b>7.911</b>	<b>324</b>
Verrekening met fiscale verliezen voorgaande jaren:	-7.911	-324
<b>Acute belastingen boekjaar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

In de aangifte vennootschapsbelasting 2013 en verdere jaren heeft Wonion de afwaardering naar lagere WOZ-waarde toegepast. Op het moment dat de WOZ-waarden van de woningen verder dalen dient een aanvullende afwaardering te worden meegenomen. Indien de waarde stijgt, dient het verlies terug te worden genomen door middel van een opwaardering van de waardestijging tot maximaal de oorspronkelijk fiscale waarde voor afwaardering.

Op dit moment heeft Wonion een meningsverschil met de belastingdienst over het initieel afwaarderen van woningen op basis van de lagere WOZ-waarden met ingang van 2014. De belastingdienst heeft de aangifte 2014 aangepast. In de aangiftes 2015 en 2016 zijn ook woningen opgenomen die initieel zijn afgewaardeerd. In totaal betreft het een afwaardering en hiermee een onzekerheid over het te verrekenen verlies van ongeveer 4 miljoen euro met een bijbehorende belastinglast van ongeveer 1 miljoen euro, waarmee het verrekenbaar fiscaal verlies mogelijk naar beneden moet worden bijgesteld.

### **Effectieve belastingdruk**

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 24,93% (2017: 24,96%), waarbij het gewogen gemiddelde tarief is berekend op basis van de resultaten voor belastingen in de verschillende belastingjurisdicties. De belastinglast in de winst- en verliesrekening over 2018 bedraagt 2.805.000 euro, ofwel 19,41% van het resultaat voor belastingen (2017: 8,91%)



De volgende cijfermatige aansluiting tussen het toepasselijke en het effectieve tarief kan worden gegeven:

	Bedrag x € 1.000	Percentage
Resultaat voor belastingen:	14.454	
Belastinglast op basis van toepasselijke belastingtarief in Nederland	3.604	24,93%
Belastingeffect van:		
Verschillen belastinglast 2018:		
Afwijkende toepasselijke belastingtarieven in het buitenland	0	0,00%
Resultaten onder de deelnemingsvrijstelling	0	0,00%
Niet aftrekbare kosten	68	0,47%
Afschrijvingskosten	-672	-4,65%
Verkoopresultaten	-181	-1,25%
Herwaardering	-753	-5,21%
Overige verschillen	-13	-0,09%
Mutaties in latenties:		
Verrekenbare verliezen voorgaande jaren	617	4,27%
Afschrijvingspotentieel	468	3,24%
Fiscale herwaardering	-386	-2,67%
Woningverkoop	24	0,17%
Waardering leningen OG	29	0,20%
<b>Belastinglast</b>	<b>2.805</b>	<b>19,41%</b>

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van 1.131.000 euro (2017: 11.800.000 euro) worden gecompenseerd met in het verleden geleden fiscale verliezen. De in het verleden geleden fiscale verliezen zijn voor een bedrag van 283.000 euro (2017: 2.953.000 euro) geactiveerd.

### 9.1.5 Bezoldiging bestuurders en commissarissen

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Stichting Wonion. Het voor Stichting Wonion toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2018 137.000 euro (klasse E).

Voor de bezoldiging van de bestuurder van de woningcorporatie kwam in 2018 een bedrag van 154.237 euro (2017: 154.323 euro) ten laste van de woningcorporatie en haar dochter- of groepsmaatschappijen.

De hoogte van de beloning van de directeur-bestuurder is de afgelopen jaren altijd in overeenstemming geweest met de binnen de sector geldende adviesregeling c.q. beloningscode. De bezoldiging van de directeur-bestuurder voldoet hiermee aan de wettelijke vereisten.

Voor de bezoldiging van commissarissen en voor uitkeringen ten behoeve van voormalige commissarissen van de woningcorporatie kwam in 2018 een bedrag van 46.659 euro (2017: 40.387 euro) ten laste van de woningcorporatie en haar dochter- of groepsmaatschappijen.

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld, ter beschikkingstelling van auto- en presentiegelden).
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, langdurig verlof/sabbaticals, jubileumuitkeringen, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen en beloning in verband met een regeling voor vervroegde uittreding, zoals VUT en prepensioen).
- Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.
- Winstdelingen en bonusbetalingen.

<b>Leidinggevende Topfunctionaris</b>	Bedragen x € 1
Naam topfunctionaris	De heer H.G.G. Kuypers
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1 januari – 31 december
Deeltijdfactor in fte	1,0
Gewezen topfunctionaris	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	133.918
Beloningen betaalbaar op termijn	20.319
Subtotaal bezoldiging	154.237
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	137.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
<b>Totale bezoldiging 2018</b>	<b>154.237</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	1 <sup>e</sup> termijn van afbouw overgangsrecht
<b>Gegevens 2017</b>	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1 januari – 31 december
Deeltijdfactor 2017 in fte	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	134.442
Beloningen betaalbaar op termijn	19.881
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	132.000
<b>Totale bezoldiging 2017</b>	<b>154.323</b>

<b>Toezichthoudende Topfunctionarissen</b>					
Naam topfunctionaris	De heer P. van Waning	Mevrouw I. Canter Cremers	De heer J.D. de Boer	Mevrouw M.J.W. van Dooremalen	De heer J.F.W. Seegers
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Vicevoorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Totale Bezoldiging	12.873	8.489	8.607	8.345	8.345
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.550	13.700	13.700	13.700	13.700
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0	0
<b>Totale bezoldiging 2018</b>	<b>12.873</b>	<b>8.489</b>	<b>8.607</b>	<b>8.345</b>	<b>8.345</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2017</b>					
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1-31/12	1/1-31/12	1/4-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	10.618	7.345	7.587	7.345	7.492
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
<b>Totale bezoldiging 2017</b>	<b>10.618</b>	<b>7.345</b>	<b>7.587</b>	<b>7.000</b>	<b>7.158</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.800	13.200	13.200	13.200	13.200

### Kosten externe accountant

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten voor de externe accountant en de accountantsorganisatie, genoemd in artikel 1 eerste lid, onder a en e van de Wet toezicht accountantsorganisaties, zijnde BDO Audit & Assurance BV, zijn als volgt:

	2018	2017
Controle van de jaarrekening	77.019	99.642
Andere controlewerkzaamheden	0	0
Fiscale advisering	0	0
Andere niet controlediensten	0	0
<b>Totaal</b>	<b>77.019</b>	<b>99.642</b>

### Personeelskosten

	2018	2017
Lonen en salarissen	2.074	2.040
Sociale lasten	337	321
Pensioenlasten	318	323
<b>Totaal</b>	<b>2.729</b>	<b>2.684</b>

### De personeelskosten zijn als volgt toegewezen:

	2018	2017
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.461	2.027
Lasten onderhoudsactiviteiten	738	538
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	6	15
Toerekening aan overige activiteiten	34	0
Toerekening aan overige organisatiekosten	379	0
Toerekening aan leefbaarheidsactiviteiten	111	104
<b>Totaal</b>	<b>2.729</b>	<b>2.684</b>

Gemiddeld aantal fte's	2018	2017
Directeur/bestuurder	1,0	1,0
Directiesecretariaat en personeelszaken	1,3	1,3
Interne controller	0,3	0,3
Facilitair	0,4	0,8
Management	3,0	3,0
Afdeling Strategie en Vastgoed	7,3	7,9
Afdeling Wonen	14,8	16,1
Afdeling Financiën	7,4	6,6
<b>Totaal</b>	<b>35,5</b>	<b>37,0</b>

## DAEB/niet-DAEB gescheiden resultatenrekening 2018

<b>WINST- EN VERLIESREKENING</b>				
<i>in duizenden euro's</i>	<b>DAEB</b>	<b>Niet-DAEB</b>	<b>Eliminaties</b>	<b>Totaal</b>
Huuropbrengsten	25.505	2.093		27.598
Opbrengsten servicecontracten	455	51		506
Lasten servicecontracten	-521	-42		-563
Overheidsbijdragen	33			33
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.518	-394		-2.912
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.700	-251		-5.951
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.698	-251		-4.949
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>12.556</b>	<b>1.206</b>	<b>0</b>	<b>13.762</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	411	324		735
Toegerekende organisatiekosten	-3	-3		-6
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-383	-354		-737
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>25</b>	<b>-33</b>	<b>0</b>	<b>-8</b>
Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	-1.635	16		-1.619
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.093	-2.159		7.934
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	345	3		348
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>8.803</b>	<b>-2.140</b>	<b>0</b>	<b>6.663</b>
Opbrengst overige activiteiten	467	37		504
Kosten overige activiteiten	-209	-13		-222
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>258</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>282</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-587</b>	<b>-43</b>		<b>-630</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-132</b>	<b>-7</b>		<b>-139</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	275	1	-265	11
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.480	-272	265	-5.487
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-5.205</b>	<b>-271</b>	<b>0</b>	<b>-5.476</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>15.718</b>	<b>-1.264</b>	<b>0</b>	<b>14.454</b>
Belastingen	-2.711	-94		-2.805
Resultaat uit deelnemingen	-1.358		1.358	0
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>11.649</b>	<b>-1.358</b>	<b>1.358</b>	<b>11.649</b>

### 9.1.6. Toelichting kengetallen

<b>KENGETALLEN</b>		
<b>Samenstelling vastgoedportefeuille</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Zelfstandige huurwoningen	3.967	3.924
Intramuraal vastgoed	107	107
Parkeervoorzieningen	103	103
Maatschappelijk onroerend goed	18	19
Bedrijfsmatig onroerend goed	41	45
Totaal in eigendom	4.236	4.198
Woningen in beheer	12	12
Totaal in exploitatie	4.248	4.210
<b>Koopgarantportefeuille</b>	233	246
<b>Verloop vastgoedportefeuille</b>		
Verkoop regulier	-6	-3
Verkoop koopgarant	0	-2
Sloop	0	0
Opgeleverde nieuwbouw	32	44
Aankoop/terugkoop koopgarant	13	13
Splitsing/samenvoeging/overig	-1	4
Saldo verloop	38	56
<b>Verhuur</b>		
Mutatiegraad	7,1%	7,2%
Huurachterstand in % jaarhuur	2,0%	2,0%
Derving (leegstand) in % jaarhuur	1,3%	0,5%
Huurverhoging op 1 juli in verslagjaar	1,3%	0,3%
<b>Betaalbaarheid van woningen</b>		
Goedkoop	330	359
Betaalbaar	2.979	2.928
Duur tot huurtoeslaggrens	513	510
Boven huurtoeslaggrens	145	127
	3.967	3.924
<b>Kwaliteit van het vastgoed</b>		
Gemiddeld aantal punten WWS	164,4	163,8
Gemiddelde netto huurprijs in €	549,88	540,85
Gemiddelde energie-index	1,36	1,37
<b>Organisatie</b>		
Aantal personen	39	41
Aantal fte	34,9	36,4
VHE/fte	121	116
Ziekteverzuim	1,3%	2,1%

<b>vervolg KENGETALEN</b>		
<b>RATIO'S</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	64%	63%
Loan to Value (o.b.v. marktwaarde)	35%	36%
Liquiditeit	0,6	0,4
Interest Coverage Ratio	2,5	2,7
Cashflow per woning	2.078	2.456
Lening schuld per woning	34.345	35.446
Rentelasten t.o.v. huren	20%	22%
<b>Waarde per zelfstandige huurwoning</b>		
Marktwaarde	117.908	115.875
WOZ-waarde	136.410	131.585
Eigen vermogen	81.423	79.347
Jaarresultaat	2.937	6.795

## **9.2. Overige gegevens**

### **9.2.1. Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming**

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.



### **9.3. Verklaring van de Raad van Commissarissen**

De Raad van Commissarissen heeft in haar vergadering van 17 april 2019 kennis genomen van de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag van Stichting Wonion.

De Raad van Commissarissen heeft op 17 april 2019 kennis genomen van de bevindingen van de accountant middels het accountantsverslag.

De Raad van Commissarissen stelt overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van de statuten de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag 2018 vast.

Uft, 17 april 2019

Namens de Raad van Commissarissen:

Paul van Waning, voorzitter

Ingrid Canter Cremers-Rijsdorp, vicevoorzitter

John Seegers

Marcia van Dooremalen

Jan Dirk de Boer

#### **9.4. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**



Tel: +31 (0)74 276 42 00  
Fax: +31 (0)74 276 43 00  
info@bdo.nl  
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.  
Postbus 275, 7550 AG Hengelo  
Mosweg 42, 7556 PG Hengelo  
Nederland

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wonion

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting Wonion te Ulft gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wonion 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, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het 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 sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

#### **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 77]. 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.

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

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ 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 uit 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 bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

### C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en 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, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk 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 artikel 35 van de Woningwet 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 activiteiten 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 activiteiten in continuïteit 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.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude 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.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze 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 het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten 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 toegelaten instelling 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.

---

Hengelo, 13 juni 2019  
BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g. R.W. van Hecke RA

---

## COLOFON

---

Wonion  
Hutteweg 115  
7071 BV Uift

Postbus 145  
7070 AC Uift

Telefoon: (0315) 69 60 00  
E-mail: [info@wonion.nl](mailto:info@wonion.nl)  
Internet: [www.wonion.nl](http://www.wonion.nl)

### Openingstijden

**Op afspraak** van maandag tot en met vrijdag van  
8.30 tot 17.00 uur.

**Via MijnWonion** kunt u ons 24/7 bereiken.

### Telefonische bereikbaarheid

Van maandag tot en met vrijdag van  
8.30 tot 17.00 uur.

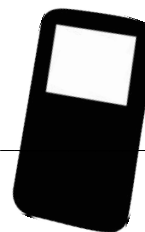
Buiten kantoor tijden krijgt u  
instructies via ons antwoordapparaat.

### Eindredactie

Wonion

### Druk

Wonion



---

Woningzoekenden kunnen terecht op [www.thuisindeachterhoek.nl](http://www.thuisindeachterhoek.nl).

 @Wonion\_  WooncorporatieWonion  WooncorporatieWonion  company/Wonion

