

**WONION JAARVERSLAG 2017**

## **VOORWOORD**

Graag laten wij u zien wat wij in 2017 hebben gedaan om goed en betaalbaar wonen mogelijk te maken voor met name mensen met een lager inkomen of mensen met een zorgvraag. De koers van Wonion is in 2017 vrijwel ongewijzigd gebleven. Wel zijn de accenten veranderd en is er (nog) meer aandacht geweest voor klantvisie, samenwerking met diverse partijen en voor duurzaamheid (The Natural Step). In dit jaarverslag vindt u een overzicht van onze belangrijkste prestaties in 2017 en geven wij u inzicht in onze financiële situatie en in onze inkomsten en uitgaven.

### **Betaalbaar wonen**

De kern van onze maatschappelijke opgave is dat wij voldoende sociale huurwoningen kunnen bieden met een huurprijs die onze klanten kunnen betalen. De betaalbaarheid van het wonen heeft te maken met een juiste prijs/kwaliteitsverhouding van de woningen. De huurprijs van de woning moet passen bij de kwaliteit en het product moet passen bij financiële mogelijkheden van onze doelgroepen. We sturen erop dat de huurprijzen van het merendeel van onze woningen onder de huurtoeslaggrens ligt. In 2017 had 95% van onze woningen een huurprijs die onder deze grens lag. In 2017 hebben we slechts een beperkte huurverhoging doorberekend en zelfs de huur van circa 1.100 huishoudens verlaagd. Onze bijzondere aandacht gaat uit naar de mensen met huurachterstanden. We proberen ze te helpen weer grip te krijgen op hun financiële situatie. Hierbij werken we vaak samen met andere partijen zoals de gemeente, schuldhulpmaatjes en de stadsbank.

### **Duurzame ambities**

Wij (ver)bouwen en onderhouden woningen duurzaam. Dit betekent dat we onze woningen afstemmen op de wensen van huidige en toekomstige generaties en dat we dit doen met oog voor mens en milieu. Hiervoor kijken wij niet alleen naar de (toekomstige) kwaliteit van ons eigen woningbezit, maar naar de bijdrage die wij kunnen leveren aan de inzet van bestaand vastgoed in de gemeente. Hiermee kunnen wij de leefbaarheid in de gemeente met een duurzaam gebruik van bestaande middelen bevorderen. Duurzaam vastgoed betekent voor ons ook dat we kijken naar mogelijkheden om onze woningen, in de toekomst, betaalbaar te houden. We werken steeds meer volgens de principes van The Natural Step, een methode die gedragen wordt door de hele organisatie en ons helpt onze keuzes en beslissingen te verduurzamen.

In 2017 hebben we circa 14,5 miljoen euro besteed aan onder andere onderhoud en renovatie van ons woningbezit en het bouwen van nieuwe woningen. Daarnaast zijn we gestart met de renovatie van 11 seniorenwoningen aan het Zwaluwenhof in Varsseveld. Dit is de eerste keer dat wij bestaande woningen gaan renoveren tot nul-op-de-meter woningen: een van de beste energieconcepten van het land. Dit zijn woningen die zo goed geïsoleerd zijn en zelf energie opwekken, dat je er zonder energielasten kunt wonen. Ook is de bouw van 22 nul-op-de-meter woningen aan de Vulcaanstraat en Handelstraat in Terborg gestart in 2017 en zijn 38 nul-op-de-meter woningen gerealiseerd in de Vogelbuurt in Ulft.

### **Extra aandacht voor kwetsbare mensen**

We hebben extra aandacht voor kwetsbare mensen. Zo hebben we ons in 2017 ingezet om extra vluchtelingen met een verblijfsvergunning (vergunninghouders) te huisvesten. Bij onze inzet voor het huisvesten van vergunninghouders houden we uiteraard de zoektijd naar een woning goed in de gaten, zodat er voldoende aanbod van woningen is voor andere woningzoekenden. Ook hebben we aandacht voor het huisvesten van mensen met een (geestelijke) beperking. De verwachting is dat deze kwetsbare groep steeds meer in reguliere woningen wordt gehuisvest. Wij zullen samen met onze netwerkpartners kijken naar manieren om dit mogelijk te maken en hebben daarbij aandacht voor een prettige en leefbare woonomgeving.

Deze mooie resultaten hadden we niet kunnen bereiken zonder de inzet van onze medewerkers en partners. Graag bedank ik hen voor hun inzet het afgelopen jaar. Wij blijven nu en in de toekomst graag met hen werken aan goed en betaalbaar wonen in Oude IJsselstreek.

Harrie Kuypers  
Directeur-bestuurder

# INHOUDSOPGAVE

<b>1. EVEN VOORSTELLEN: WONINGCORPORATIE WONION</b>	<b>6</b>
1.1. Onze strategische uitgangspunten	6
1.2. Onze strategie: doelen en randvoorwaarden	7
1.3. Van strategische perspectieven naar succesfactoren	8
<b>2. 2017 IN VOGELVLUCHT</b>	<b>9</b>
2.1. De wereld om ons heen	9
2.2. Onze strategie	11
2.3. Onze resultaten in 2016	12
2.3.1. Belangrijkste besluiten in 2016	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	16
3.2. Betaalbare woonlasten	16
3.2.1. Huurbeleid	16
3.2.2. Huurinkomsten en huurderiving	17
3.2.3. Informeren en monitoren duurzame investeringen	17
3.3. Inzicht in (toekomstige) klantbehoefte	18
3.3.1 Regionale woonruimteverdeling	18
3.3.2. Mobiliteit en doorstroming	19
3.3.3. Europese regeling woonruimteverdeling	20
3.3.4. Aan- en verkoop woningen	21
3.4. Leefbare woonomgeving	22
<b>4. WONION INVESTEERT IN DUURZAAM VASTGOED</b>	<b>24</b>
4.1. Optimale woningvoorraad	24
4.1.1. Vastgoedsturing	24
4.1.2. Strategisch voorraadbeleid	24
4.1.3. Nieuwbouw en herstructurering	25
4.2. Behoud van vastgoedwaarde	26
4.2.1. Investeringsniveau beperken	26
4.2.2. Onderhoudslasten beperken	27
4.3. Bijdrage kwaliteit lokaal vastgoed	28
4.4. Milieubelasting beperken	29
4.4.1. Energiemaatregelen	29
4.4.2. Duurzame energie opwekking bevorderen	30
4.4.3. Duurzaamheidsmaatregelen	31
4.4.4. Energie resultaten	31

<b>5. WONION NAAR EEN MAATSCHAPPIJ GEDREVEN ORGANISATIE</b>	<b>33</b>
5.1. Doeltreffende organisatie	33
5.1.1. Besturing	33
5.1.2. Visitatie	33
5.1.3. Samenwerking met Sité Woondiensten en ProWonen	33
5.2. Doelmatige organisatie	34
5.2.1. Personeel en organisatie	34
5.2.2. Personeelsbeleid	35
5.2.3. Ondernemingsraad	36
5.3. Investeren in netwerken	36
5.3.1. Maatschappelijke inbedding	36
5.3.2. Onze legitimatie	38
5.4. Voorbeeldgedrag vertonen	39
<b>6. PRESTEREN NAAR VERMOGEN</b>	<b>41</b>
6.1. Balans betaalbaarheid, kwaliteit en continuïteit	41
6.2. Opbrengsten optimaliseren en lasten beperken	41
6.2.1. Inkomsten optimaliseren	42
6.2.2. Uitgaven beperken	43
6.3. Ondernemend handelen	43
6.4. Financiële continuïteit	45
6.4.1. Definitief scheidingsvoorstel DAEB niet-DAEB	45
6.4.2. Vastgoed waarderen op marktwaarde	45
6.4.3. Financieel beleid	46
6.4.4. Treasury	46
6.4.5. Financiële vooruitblik	47
<b>7. BESTUURSVERKLARING</b>	<b>48</b>
<b>8. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN</b>	<b>49</b>
8.1. Toezicht en toetsing	49
8.2. Samenstelling en functioneren van de RvC	51
8.3. Onderwerpen en Activiteiten 2017	53
8.4. Tenslotte	58
<b>9. JAARREKENING</b>	<b>59</b>
9.1. Jaarrekening 2017	59
9.1.1. Toelichting behorende tot de jaarrekening 2017	64
9.1.2. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	67
9.1.3. Toelichting op balans	78
9.1.4. Toelichting op de winst- en verliesrekening	92
9.3. Overige gegevens (Resultaatbestemming, kengetallen, gesegmenteerde balansen per 1-1-2018 en controleverklaring)	99
9.3.1. Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming	99

9.3.2. Kengetallen .....	99
9.3.3. Gesegmenteerde balansen per 1 januari 2018 .....	101
9.3.3. Verklaring van de Raad van Commissarissen .....	105
9.3.4. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	106

## 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 blijft 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 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.

Gemeente	Aantal woningen eind 2016	Aantal woningen eind 2017
Gemeente Oude IJsselstreek	3.948	4.000
Gemeente Aalten	19	19

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.

#### 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.



## 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.

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 perspectief	<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. 2017 IN VOGELVLUCHT

***"Wees niet bang om langzaam voorwaarts te gaan, wees alleen bang om stil te staan".***

Corporaties zijn maatschappelijke organisaties en zullen altijd beïnvloed (moeten) worden door hun omgeving. Wetgeving kan ervoor zorgen dat de mogelijkheden worden beperkt, maar ook dan is het van belang kansen te blijven zien en je aan te passen aan de omstandigheden. Door kansen te blijven zien binnen de mogelijkheden die er zijn kunnen we steeds voortgang blijven boeken. Veranderende omstandigheden vragen erom dat organisaties zich aanpassen. Zoals Darwin het lang geleden al zei "Het is niet de sterkste van een soort die overleeft, ook niet de intelligentste. Wel degene die zich het beste aan veranderingen kan aanpassen". Wonion heeft zich er op ingericht om zich te kunnen aanpassen aan de omstandigheden. Flexibiliteit, innovatie en samenwerking zijn belangrijke uitgangspunten voor onze wijze van werken. Uiteraard zullen wij proberen om waar relevant vooraf mee te denken met de ontwikkeling van regelgeving, woonvisies etc., zodat de maatschappelijke opgave zo goed mogelijk kan worden gerealiseerd. Binnen deze kaders zullen wij onze maatschappelijke taak vervullen en met anderen samenwerken aan de leefbaarheid van de kernen en wijken in de gemeente Oude IJsselstreek.

### 2.1. De wereld om ons heen

De corporatiesector is aan flinke veranderingen onderhevig en we zijn ons ervan bewust dat veranderingen de keuzes die wij moeten maken om onze maatschappelijke taak te vervullen, beïnvloeden. We noemen hier de belangrijkste ontwikkelingen waar wij mee te maken hebben gekregen.

#### **Woningwet**

De gevolgen van de invoering van de Woningwet in 2015, waren ook in 2017 nog merkbaar. Zo is de hoeveelheid gegevens die woningcorporaties moeten aanleveren aan verschillende instanties sterk toegenomen wat zorgt voor extra werkdruk op met name de administratieve organisatie en brengt dit extra bedrijfslasten met zich mee. Eind 2017 is door het ministerie van BZK besloten de Woningwet te gaan evalueren. Onderzocht gaat worden of de Woningwet (en aanpalende wetgeving) de doelen en effecten heeft bereikt die waren beoogd en waarin de Woningwet woningcorporaties belemmert om te doen waarvoor ze zijn ingesteld. Wonion vindt deze evaluatie zinvol, want daardoor ontstaan er wellicht mogelijkheden om de administratieve last te verlichten, zodat we onze aandacht op onze kerntaak kunnen blijven richten.

#### Governance-inspectie door de Aw

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft op 10 mei 2017 in het kader van een governance-inspectie, gesprekken gevoerd met de directeur-bestuurder, de manager Strategie en Vastgoed, de manager Financiën en een afvaardiging van de Raad van Commissarissen. Deze gesprekken zijn goed verlopen en de Aw heeft geen bijzondere bevindingen gedaan. Voor verdere informatie over de bevindingen verwijzen we u naar Hoofdstuk 8 'verslag van de RvC'.

#### **Wet bescherming persoonsgegevens**

De wetgeving rondom Algemene Verordening Gegevensbescherming (voorheen bescherming persoonsgegevens (Wbp)) is de laatste jaren steeds verder aangescherpt. Lekken van persoonsgegevens als gevolg van beveiligingsproblemen, zogeheten 'datalekken', moeten worden gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). In 2016 is binnen ProSiWo gestart met het opstellen van beleid met betrekking tot bescherming van persoonsgegevens en in 2017 is dit verder uitgewerkt. Diverse maatregelen zijn inmiddels (of worden nog) geïmplementeerd. De belangrijkste maatregelen zijn dat alleen gegevens van klanten gebruikt en vastgelegd worden die noodzakelijk zijn voor onze processen, dat gegevens van klanten die niet meer nodig zijn verwijderd worden, dat gegevens van klanten alleen benaderbaar zijn voor medewerkers die deze nodig hebben, dat er bewerkersovereenkomsten en geheimhoudingsverklaringen voor aannemers opgesteld worden en dat er een informatiebeveiligingsonderzoek is uitgevoerd.

## **Digitalisering**

De samenleving digitaliseert en mensen verwachten steeds meer dat zaken online geregeld kunnen worden. Binnen Wonion is hier veel aandacht voor, zeker ook omdat digitalisering kansen biedt om onze dienstverlening te optimaliseren. In 2017 is verder gewerkt aan de digitalisering van de klantprocessen. We zien echter ook dat er een groep mensen is die hier niet in mee kan komen en we houden er rekening mee dat een deel van onze huurders daartoe behoort. Voor deze mensen blijven wij telefonisch bereikbaar of ze kunnen na afspraak op ons kantoor terecht voor nadere informatie of hulp.

## **Betaalbaarheid voor onze klanten**

Landelijk is te zien dat de grote problemen ten aanzien van de betaalbaarheid van de woonlasten leidt tot steeds meer armoede en ook een van de oorzaken is van dakloosheid. Het betreft dan met name de lage inkomens in de sociale huursector. Ook Wonion ziet, ondanks de verbeterde economische situatie, evenals voorgaande jaren dat veel van onze huurders financiële problemen hebben of een hoog risico lopen deze te krijgen. De huurachterstanden en betalingsregelingen bleven ook in 2017 hoog. Meer hierover is te lezen in Hoofdstuk 3, paragraaf 3.2.2, 'Huurinkomsten en huurderiving'. Samen met instanties als Schuldhulpmaatjes proberen wij betalingsproblemen zo vroeg mogelijk te signaleren en onze huurders daardoor tijdig te helpen om erger te voorkomen. Om onze huurders mogelijkheden te bieden hun woonlasten te beperken, verbeteren wij ons woningbezit op energetisch gebied. De huurder betaalt hiervoor een bedrag dat lager is dan de besparing die deze huurder heeft op de energielasten. Op deze wijze kunnen wij de woonlasten van huurders beperken. Ook het passend toewijzen zorgt voor een betere betaalbaarheid van de huur voor nieuwe huurders. Door de toewijzing van huurwoningen onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag, blijft voor huishoudens die op huurtoeslag zijn aangewezen de huurprijs van een woning beperkt.

## **Huisvesting vergunninghouders**

Wij zijn er voor mensen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning. Onderdeel van deze doelgroep zijn vluchtelingen met een verblijfsvergunning (vergunninghouders). Ook in 2017 is met de gemeente Oude IJsselstreek veel energie gestoken in de huisvesting van vluchtelingen. Er is voor gekozen om bij te dragen aan het zo snel mogelijk huisvesten van vergunninghouders. Hiermee voorkomen we dat zij lange tijd in asielzoekerscentra of noodopvang moeten worden ondergebracht. Met de gemeente is in 2016 afgesproken om ons in te spannen om 100 vergunninghouders meer te huisvesten dan onze reguliere taakstelling van 101 vergunninghouders. Door een goede afstemming met gemeente en vluchtelingenwerk is voldoende draagvlak in de gehele gemeenschap gecreëerd voor deze huisvesting en zijn de eerste plekken eind 2016 gerealiseerd. In de eerste helft van 2017 zijn er in Varsseveld en Sinderen nog 12 woningen bijgekomen. En tot slot zijn er 7 appartementen gerealiseerd in Terborg die begin 2018 in gebruik zijn genomen. In 2017 werd duidelijk dat de druk op de huisvesting van vergunninghouders is verdwenen en zagen we vrijwel alleen nog gezinsherenigers en een zeer beperkt aantal alleenstaande vergunninghouders. In totaal zijn er van de 100 extra te huisvesten vergunninghouder 40 gehuisvest. De resterende 60 zullen daarom pas ingevuld worden als de behoefte vanuit de AZC's weer toe neemt. Het accent voor de gemeenten in de Achterhoek komt nu veel meer te liggen op integratie, scholing en werk.

## **Regionale ontwikkelingen**

De bevolkings- en huishoudensontwikkeling is al vele jaren onderwerp van gesprek in de Achterhoek. Er wordt op veel gebieden al geanticipeerd op deze ontwikkelingen. Ondanks de negatieve effecten die een daling van het aantal inwoners heeft, zien wij ook kansen. Er wordt door iedereen beter nagedacht over investeringen, zodat de investeringen die worden gedaan meer bijdragen aan de toekomstige leefbaarheid. Meer groen en minder verdichting van woningbouw zorgen in kernen voor een toename van de woonkwaliteit.

We zien ook meer innovatiekracht in de regio ontstaan wat een positief effect heeft op de bedrijvigheid en samenwerking tussen verschillende organisaties. Ook dat komt de leefbaarheid ten goede. In de regio Achterhoek wordt op alle vlakken nauw met elkaar samengewerkt. Niet alleen tussen vergelijkbare organisaties, maar vanuit de uitvoeringsagenda van Achterhoek 2020 op de thema's werken, wonen en bereikbaarheid door overheid, ondernemingen en maatschappelijke

organisaties. In het afgelopen jaar is een eerste aanzet gegeven voor een regiodeal (samenwerkingsafspraken van de regio met het rijk en de provincie over de regionale opgave) en is besproken hoe in de regio tot een andere overlegstructuur kan worden gekomen. 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 worden in 2018 gepresenteerd.

### **Lokale ontwikkelingen**

De samenwerking met de gemeente op zowel bestuurlijk als ambtelijk niveau is altijd prettig en constructief. Naast deze contacten was er in 2017 ook een bijeenkomst van het College van B&W met de Raad van Commissarissen waar onder meer is gesproken over ontwikkelingen op het gebied van het sociaal domein, huurincasso en schuldproblematiek. De visies op het gebied van wonen 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. Keuzes waar deze woningbouwaantallen te realiseren, moeten gaan over de wijze waarop de invloed op de toekomstige leefbaarheid het grootst is. Veelal zullen dit inbreidingslocaties betreffen die in of tegen het centrum van een kern liggen.

### **Prestatieafspraken en Bod**

De gemeente is in 2016 gestart met het opstellen van een nieuwe woonvisie, welke eind 2017 is vastgesteld. In het verlengde hiervan zijn in samenwerking met de Huurdersvereniging en de gemeente, de prestatieafspraken 2018 gemaakt. Afspraken waar we op aangesproken kunnen en willen worden. Wonion heeft in juni 2017 haar 'Bod' voor 2018 en de eerstvolgende jaren uitgebracht aan de gemeente en daarin aangegeven wat haar volkshuisvestelijk bijdrage de komende jaren zal zijn. Het Bod is verwoord met aandacht voor de thema's: Samenwerking en rollen, Ontwikkeling woningvoorraad, Betaalbaarheid-Beschikbaarheid-Financierbaarheid, Wonen en zorg-bijzondere doelgroepen, Energie en klimaat, Leefbaarheid en Financiën. 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.

### **Zorgbehoefte**

Sinds enkele jaren komen mensen met een lichte zorgvraag niet meer in aanmerking voor een verblijf in een zorginstelling en de komende jaren moeten ook mensen met een zwaardere zorgvraag vaak langer thuis blijven wonen. Gemeenten hebben nu de verantwoording voor thuiszorg, begeleiding en jeugdzorg. Ook in 2017 merken we hier de gevolgen van en zien we dat instellingen Wonion benaderen met een huisvestingsvraag voor mensen met een verstandelijke beperking of psychische aandoening. We gaan met deze partijen en woningzoekenden in gesprek om te bezien of en hoe we deze (per casus) kunnen huisvesten. Ook zagen we in 2017 meer problemen in straten en buurten door overlast van kwetsbare mensen met psychische problemen. De komende jaren verwachten wij hierin een verdere stijging.

De verwachting is dat de komende jaren een groot deel van de cliënten, die nu 24-uurszorg nodig hebben kunnen uitstromen naar wonen met begeleiding. In 2017 is een uitvoeringsplan huisvesting beschermd wonen opgesteld, dat gedragen wordt door de Achterhoekse gemeenten en de woningcorporaties. Dit plan maakt onder andere deel uit van het op te stellen Visieplan Opvang en Bescherming.

## **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. Gelet op de wijze waarop bij Wonion aan de Governance invulling wordt gegeven, waren de aanbevelingen vanuit de Woningwet daarover geen aanleiding om hierin wijzigingen aan te brengen.

#### *Samenwerking ProSiWo en SiWo*

Om onze werkzaamheden nu en in de toekomst goed te kunnen uitvoeren is een organisatie nodig die efficiënt en effectief is, maar ook ondernemend en klantgericht. Hiervoor is ook in 2017 verdere samenwerking gezocht met onze belanghouders en ook met collega-corporaties. Met Sité Woondiensten uit Doetinchem en ProWonen uit Borculo (ProSiWo) werken we samen om zo onze werkzaamheden efficiënter en effectiever te realiseren. Afspraken over deze samenwerking zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst, welke in april 2017 is getekend. Uitgangspunt bij elke activiteit is dat we kennis willen delen, gebruik willen maken van elkaars specialistische kennis en inkoopvoordeel willen behalen waar mogelijk. Naast de ProSiWo-projecten zijn er samenwerkingsthema's waar Sité en Wonion (SiWo) samen kansen zien. Naar aanleiding hiervan zijn er in 2017 een aantal thema's (waaronder efficiency en personele inzet) alleen met Sité Woondiensten opgepakt. Voor nadere informatie over de samenwerking in ProSiWo- en SiWo-verband zie Hoofdstuk 5, paragraaf 5.1.3 'samenwerking met Sité Woondiensten en ProWonen'.

### **2.3. Onze resultaten in 2017**

In dit jaarverslag worden de resultaten van 2017 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:

- Het verder integreren van de principes van The Natural Step in onze organisatie, waarbij we ons door ontwikkelen van een duurzame corporatie op het gebied van energie, naar een duurzame corporatie op het gebied van circulair en energie.
- Dat we flexibele oplossingen hebben weten te realiseren voor het huisvesten van statushouders. Voor 2017 was de taakstelling om 53 statushouders te huisvesten. Via woningtoewijzing en gezinshereniging zijn er in totaal 94 mensen gehuisvest.
- Dat we in de Vogelbuurt in Ulft 38 nul-op-meter-woningen hebben gerealiseerd, waarmee dit herstructureringsproject zo goed als afgerond is.
- Het starten in Varsseveld met de renovatie van 11 seniorenwoningen tot NOM-woningen. Dit is de eerste keer dat wij bestaande woningen renoveren tot nul-op-de-meter woningen.
- De financiële positie op orde is waarmee de continuïteit is geborgd.

De dalende lijn in het aantal ontruimingën heeft zich in 2017 voortgezet, uiteindelijk werd slechts 1 huishouden ontruimd.

### 2.3.1. Belangrijkste besluiten in 2017

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
<b>Beleid</b>	Aangepast beleid Wonen naar Wens	
	Aanbestedingsbeleid	
	Huurverhoging 2017	Goedkeuring verleend
	Beëindiging koopgarant	
	Inkoop keuken, badkamer en toilet (in ProSiWo verband)	
	ProSiWo Samenwerkingsovereenkomst	Goedkeuring verleend
	Onderhoudsovereenkomst centrale verwarming individueel (in ProSiWo verband)	
	Bod gemeente Oude IJsselstreek	Goedkeuring verleend
	Afschaffen administratiekosten	
	Nieuwe huurprijzen na huurvast-periode	
	Circulair renoveren (promotieonderzoek)	
	Aanpassing integriteitscode	
	Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending	
	Strategienota 2017	Goedkeuring verleend
<b>Financiën</b>	Financieringsstrategie	
	Restwaarde in jaarrekening 2016 t.b.v. de bedrijfswaarde	
	Procuratieregeling en Managementstatuut	
	Aanpassing mandaat treasuryjaarplan 2017	Goedkeuring verleend
	Treasurystatuut	Goedkeuring verleend
	Treasury jaarplan 2018	Goedkeuring verleend
	Visie op bestuur en governance	
	Parameters en financiële toetsing begroting 2018	
	Addendum reglement financieel beleid en beheer	Goedkeuring verleend
	Begroting 2018-2022	Goedkeuring verleend
Financieel verslag 2016 Wonion Energie BV (opgeheven eind 2016)	Goedkeuring verleend	
<b>Projecten</b>	Definitief Initiatiefvoorstel centrumplan Gendringen	
	Businesscase transformatie St. Jorisschool Terborg	Goedkeuring verleend
	DUV 38 woningen Vogelbuurt Uift	
	Initiatiefvoorstel Heuvelstraat Silvolde	
	Initiatiefvoorstel verduurzamen diverse woningen	
	Afronding koopwoningen Parkietstraat Uift	
	Businesscase en DUV renovatie Zwaluwenhof Varsseveld	
	DUV Vulcaanstraat en Handelstraat Terborg	

### 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 2017 inkomens boven de 40.349 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:

Woningbezit Wonion gemeente	2016		2017	
Oude IJsselstreek	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Goedkoop (tot € 414,02)	373	9%	360	9%
Betaalbaar (tot € 635,05)	2.901	73%	2.958	74%
Duur tot huurtoeslaggrens (tot € 710,68)	534	14%	555	14%
Duur boven huurtoeslaggrens (boven € 710,68)	140	4%	127	3%
<b>Totaal woonegelegenheden</b>	<b>3.948</b>	<b>100%</b>	<b>4.000</b>	<b>100%</b>

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

Woningbezit Wonion gemeente Aalten	2016		2017	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Goedkoop (tot € 414,02)	0	0%	0	0%
Betaalbaar (tot € 635,05)	16	84%	16	84%
Duur tot huurtoeslaggrens (tot € 710,68)	2	11%	2	11%
Duur boven huurtoeslaggrens (boven €710,68)	1	5%	1	5%
<b>Totaal woonegelegenheden</b>	<b>19</b>	<b>100%</b>	<b>19</b>	<b>100%</b>

##### 3.1.1. Dienstverlening bieden

Met het aanbieden van aanvullende diensten willen we het woonplezier van onze klanten 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 Ulft te komen of te bellen, maar kunnen dit zeven dagen per week, 24 uur per dag online regelen via het klantportaal MijnWonion. Het klantportaal is in 2016 ontwikkeld en in 2017 zijn de digitale mogelijkheden verder uitgebreid. 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.

Deelname servicefonds	2016	2017
Aantal deelnemers	3.251	3.586

### 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.

### Afschaffen administratiekosten

Wonion rekende 25 euro per nieuw wooncontract. Omdat wij er primair zijn voor de laagste inkomenscategorieën vinden we deze extra last niet gewenst. Ook is het niet meer van deze tijd om een administratieve vergoeding door te berekenen voor handelingen die tot de kerntaak van een corporatie behoren. Daarom is in 2017 besloten om deze geringe administratieve vergoeding met ingang van 1 januari 2018 af te schaffen.

### Afschaffen inschrijfgeld woningzoekenden

Om binnen Thuis in de Achterhoek voor woningzoekenden zoveel mogelijk dezelfde criteria te hanteren zijn per 1 januari 2018 de kosten voor inschrijfgeld afgeschaft. Bijkomend aspect is dat daarmee de drempel om in te schrijven kleiner wordt.

### 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 opdracht gegeven aantallen vervangingen zijn dan ook nagenoeg gelijk aan de aantallen die begroot zijn. De gemiddelde kosten zijn in 2017 hoger dan in 2016 vanwege de uitvoering van meerwerk bij diverse woningen. Ondanks dat het aantal taakstellende opdrachten van 2017 is uitgezet zoals begroot, zijn er toch een aantal opdrachten (meestal op verzoek van de huurder) pas in uitvoering genomen in 2018. Dat verklaart het verschil tussen begroot en gerealiseerd. Deze uitgevoerde opdrachten in 2018 worden toegeschreven aan het budget van 2018, ondanks het feit dat de opdracht in 2017 reeds is verstrekt.

	Gerealiseerd 2016	Begroot 2016	Percentage van begroot	Gerealiseerd 2017	Begroot 2017	Percentage van begroot
Wonen naar wens (in euro)	€ 832.000	€ 886.000	94%	€ 827.414	€ 886.000	94%
Wonen naar wens (aantallen)	273	280	98%	248	280	89%



### Beëindiging Koopgarant

Ondanks dat het aantal woningverkoppen in de gehele markt de afgelopen jaren weer is toegenomen, is de vraag naar koopgarant woningen onder (zittende) huurders juist steeds verder afgenomen. Een voorzichtige conclusie is dat huurders die willen kopen ook kunnen slagen op de woningmarkt en dus geen gebruik hoeven te maken van het koopgarantproduct om wooncarrière te maken. Hierdoor ontstond de vraag of het in stand houden van dit product nog noodzakelijk is. Naar aanleiding hiervan, maar ook omdat het in het kader van vastgoedsturing en financiën voordelen biedt, is in 2017 besloten dit product niet langer aan te bieden.

### 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 2017 zijn er drie klachten bij ons ingediend. Een klacht is naar tevredenheid opgelost en twee 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 2017 heeft de commissie twee geschillen van Wonion ontvangen, welke beide zijn behandeld in een hoorzitting. Het ene geschil betrof het (juiste) gebruik van een zogenaamde 'energie notaloze woning'. De commissie heeft Wonion in dit geschil in het gelijk gesteld. Het andere geschil betrof het herstellen van een beschadigde laminaatvloer. Hierover zijn ter zitting door bemiddeling van de geschillencommissie nadere afspraken gemaakt waarmee het geschil naar tevredenheid van de klager en Wonion werd 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) en het inkomen van de doelgroep 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. Voor de huurverhoging van 2017 is de huurverhoging gerelateerd aan de streefhuur.

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

Huuraanpassing 2017			
Huishoudinkomen huurder (in euro`s)	Huurverhoging die gevraagd mocht worden van het Rijk	Huurverhoging gevraagd door Wonion	
		Kale huur lager dan streefhuur	Kale huur hoger dan streefhuur
Alle inkomens	2,8%	0% tot 1,5%	-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 2017 bedroeg deze dus wettelijk maximaal 1,4% (inflatie van 0,4% plus 1%). De huursomstijging in 2017 van Wonion bedroeg 0,8%, ruim onder de norm van het Rijk. De huursomstijging door de jaarlijkse huurverhoging en de verhoging bij mutatie bedroegen beiden 0,4%.

### 3.2.2. Huurinkomsten en huurderving

De huurinkomsten vormen de belangrijkste bron van inkomsten voor Wonion. In 2017 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. De samenwerking met de gemeente en Laborijn is in 2017 verder ontwikkeld en intensiever geworden. Ook het Algemeen maatschappelijk werk levert nu een bijdrage. De Schuldhulpmaatjes hebben in 2017 intensief met ons samengewerkt en tevens hebben wij onze inbreng geleverd op twee trainingen voor de maatjes. Ondanks deze maatregelen is de huurachterstand opgelopen. Daarom wordt in 2018 in samenwerking met Sité een traject opgezet om het huurincasso-proces te optimaliseren en de achterstand terug te dringen.

Als uitvloeisel van het woonlastenonderzoek heeft Wonion in 2017 samen met de gemeente Oude IJsselstreek een noodfonds ingesteld. Met dit fonds kunnen incidentele financiële noodsituaties, waarvoor geen andere oplossing binnen de geldende kaders mogelijk is, ad hoc worden opgelost.

Per eind 2017 bedroeg de huurderving in totaal € 135.000 (2016: € 181.000). De huurderving wordt veroorzaakt door leegstand door sloop, door reguliere mutaties en door leegstand commercieel vastgoed. In 2017 is de leegstand ten opzichte van 2016 verder gedaald doordat mutatiewoningen minder lang leeg hebben gestaan.

Ontbonden huurovereenkomsten	2016	2017
Ontruimingen	2	1
Voortijdig woning verlaten	6	6
Tweede Kans huurcontract	18	15
<b>Totaal</b>	<b>26</b>	<b>22</b>

Huurders met een betalingsachterstand	2016	2017
Huurachterstand	384	308
Betalingsregeling	128	112

Vorderingen op zittende huurders (in euro's)	2016	2017
Huur	319.000	359.000
Overig	24.000	35.000
<b>Totaal</b>	<b>343.000</b>	<b>394.000</b>

Vorderingen op vertrokken huurders (in euro's)	2016	2017
Huur	208.000	197.000
Kosten voor mutatieonderhoud	172.000	193.000
Incasso- en proceskosten	27.000	14.000
Overige vorderingen	9.000	3.000
<b>Totaal</b>	<b>416.000</b>	<b>407.000</b>

### 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 'Wonion investeert in duurzaam vastgoed' wordt hier nader op ingegaan.

### **Persoonlijk energieadvies**

Wonion heeft ook in 2017 persoonlijk energieadvies aan huurders gegeven. Dit doen we met name aan nieuwe huurders van Nul-Op-de-Meter woningen. Bij deze woningen wordt een bepaalde energiebelofte gedaan waarbij het belangrijk is dat bewoners weten hoe hun gerenoveerde of nieuwe woning 'gebruikt' moet worden.

### **Stimuleren energiebesparende maatregelen**

Een aantal jaren geleden zijn we een campagne gestart om huurders de kans te bieden energiebesparende maatregelen te laten uitvoeren en hen te enthousiasmeren zich daarvoor aan te melden bij ons. 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.

### **Woonlastenmonitor**

We kijk 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 Wonion 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 krimpopgave 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**

Waar woningzoekenden voorheen bij elke corporatie afzonderlijk ingeschreven stonden, is er sinds de start van Thuis in de Achterhoek één gezamenlijk bestand. Het aantal woningzoekenden dat eind 2017 stond ingeschreven is gestegen tot 23.166. Door de aantrekkende woningmarkt is het aantal actief woningzoekenden en het aantal reactie het afgelopen jaar fors gestegen. Een actief woningzoekende in de Achterhoek moet gemiddeld 1,2 jaar wachten en bij Wonion is dat 1,1 jaar. Het gemiddelde aantal reacties op een woning verschilt per woningtype. Gemiddeld werd er 35 keer gereageerd op een woning in het aanbod-, loting- en direct wonen model. Van de woningzoekenden bestaat circa 85% uit één- en tweepersoonshuishoudens. Meer informatie over de resultaten van Thuis in de Achterhoek in 2017 is terug te vinden in het jaarverslag van Thuis in de Achterhoek.

Woningzoekenden in de Achterhoek		2016	2017	
Aantal totaal		18.713	23.166	
Aantal actief		4.019	6.007	
Woningzoekenden Wonion		2016	2017	
Gemiddeld aantal reacties per woning		25	35	
Wachttijd actief woningzoekenden (in jaren)		0,9	1,1	
Huishoudsamenstelling woningzoekenden in de Achterhoek	2016	2016	2017	2017
	Aantal inschrijvingen	Percentage	Aantal inschrijvingen	Percentage
Eenpersoons huishouden	9.983	53,3%	12.729	55%
Tweepersoons huishouden	5.912	31,6%	6.890	30%
Driepersoons huishouden	1.589	8,5%	2.081	9%
Vierpersoons huishouden	668	3,6%	794	3,5%
Vijf- of meerpersoons huishouden	386	2,1%	517	2%
Onbekend	175	0,9%	155	0,5%
<b>Totaal</b>	<b>18.713</b>	<b>100%</b>	<b>23.166</b>	<b>100%</b>

### 3.3.2. Mobiliteit en doorstroming

In 2017 zijn door Wonion in totaal 328 woningen toegewezen en geaccepteerd op basis van de volgende modellen:

	2016	2016	2017	2017
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Aanbodmodel	213	65%	224	68%
Lotingmodel	10	3%	16	5%
Direct wonen	18	5%	6	2%
Bemiddeling	90*)	27%	82	25%
<b>Totaal</b>	<b>331</b>	<b>100%</b>	<b>328</b>	<b>100%</b>

\*) Waarvan 11 tijdelijke woonunits

### Aanbiedingsgraad en mutatiegraad

Kengetallen	2016	2017
Reacties per woning	25	35
Aanbiedingsgraad	2,5	2,6
Mutatiegraad	7,9%	7,2%
Wachttijd in jaren	0,9	1,1

### Wachttijd

We zien dat de gemiddelde actieve wachttijd voor het eerst boven onze norm van 1 jaar uitkomt. We zullen deze wachttijd in 2018 goed blijven monitoren en bekijken we of er sprake is van een structurele stijging is. Indien er sprake is van structurele stijging zullen we 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 toewijzingsseisen. Zo zijn in 2017 95% van de sociale huurwoningen toegewezen aan de primaire doelgroep met een inkomen onder de € 36.165. Dit is boven de gestelde norm van 80%. Verder heeft Wonion 96% van de huurders die recht hebben op huurtoeslag 'Passend toegewezen' (norm is > 95%).

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

Inkomen	2016			2017		
	Aantal woningen	Percentage norm regelgeving	Percentage score Wonion	Aantal woningen	Percentage norm regelgeving	Percentage score Wonion
Tot € 36.165	294	80%	92%	300	80%	95%
Tussen € 36.165 en € 40.349	6	10%	2%	6	10%	2%
Vanaf € 40.349	19	10%	6%	9	10%	3%
<b>Totaal</b>	<b>319</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>315</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

#### Toewijzing geliberaliseerde huurwoningen

Toewijzing geliberaliseerde huurwoningen >€ 710,68	2016	2017
	<b>12</b>	<b>13</b>

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

Inkomen	2016			2017		
	Aantal woningen	Percentage norm regelgeving	Percentage score Wonion	Aantal woningen	Percentage norm regelgeving	Percentage score Wonion
Passend	244	95%	99%	239	95%	96%
Niet passend	2	5%	1%	9	5%	4%
<b>Totaal</b>	<b>246</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>248</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

In onderstaande tabel is te zien hoe de huurcontracten opgesplitst zijn naar huishoudgrootte, inkomen en huurprijscategorie:

2017			Huurklasse					Totaal
Aanhangsel E			Goedkoop	Betaalbaar	Betaalbaar	Middelduur	Duur <sup>+</sup>	
Huishouden	Leeftijd	Inkomen	< 414,02	>= 414,02 en < 592,55	>= 592,55 en < 635,05	>= 635,05 en <= 710,68	>= 710,69	
Eenpersoons	< 65,9mnd	< 22.200	17	89	1	1		108
		>= 22.200		8	1	12	1	22
	>= 65,9mnd	< 22.200	1	33	2			36
		>= 22.200		6	1	2	3	12
Tweepersoons	< 65,9mnd	< 30.150	4	37	2			43
		>= 30.150		4	2	10	3	19
	>= 65,9mnd	< 30.175		19		1		20
		>= 30.175		6	2	4	2	14
Drie- en meer	< 65,9mnd	< 30.150		7	30	2	1	40
		>= 30.150			2	7	3	12
	>= 65,9mnd	< 30.175		1	1			2
		>= 30.175						0
<b>Totaal</b>			<b>22</b>	<b>210</b>	<b>44</b>	<b>39</b>	<b>13</b>	<b>328</b>

Wonion gaat voor betaalbaar wonen. Dit blijkt ook uit het feit dat 85% van de nieuw verhuurde woningen een huurprijs heeft van beneden de € 635,05 (2<sup>e</sup> aftoppingsgrens). 80% Van de sociale huurwoningen zijn toegewezen aan huurders die afhankelijk zijn van huurtoeslag (248 van de 315 woningen).

### Bijzondere doelgroepen

Wonion wil ook klanten die tot een bijzondere doelgroep behoren een perspectief bieden. In 2017 zijn 82 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 bedroeg in 2017, 53 personen en er zijn 94 personen gehuisvest, waarvan een deel is binnengekomen via gezinshereniging.

In de volgende tabel staat het aantal toewijzingen bijzondere doelgroepen: hen die het meest van ons afhankelijk zijn:

Bemiddeling/toewijzing bijzondere doelgroepen	2016	2017
Medische urgentie, zorgindicatie en WMO	30	39
Sociale urgentie	7	4
Herstructureringsurgentie	2	0
Vergunninghouders	39	21
Op voordracht van wijknetteam of aan instantie	4	5
Overig (ruiling, overname WMO indicatie)	2	6
Bijzondere bemiddeling	6	7
<b>Totaal</b>	<b>90</b>	<b>82</b>

### 3.3.4. Aan- en verkoop woningen

In 2017 was de verkoopdoelstelling binnen koopgarant om vier woningen te verkopen en er tien terug te kopen. Daarnaast wilden we twee woningen regulier verkopen. De verkoopportefeuille is de afgelopen jaren fors teruggebracht.

Volgens de "Regeling vervreemding woonegelegenheden" (MG 2013-02) is ook een inkomensgrens ingevoerd met betrekking tot verkopen met een korting boven 10%. Aangezien Wonion bij Koopgarant verkopen voldoet aan de 'fair value'-verhouding van 1:1,5, is dit inkomenscriterium niet van toepassing. Reguliere verkopen met meer dan 10% korting op de taxatiewaarde hebben niet plaatsgevonden. In 2017 is besloten te stoppen met het aanbieden van het product Koopgarant. In paragraaf 3.1.2 'keuzevrijheid bieden' wordt hier nader op ingegaan.

2016			2017	
	Verkoop		Verkoop	
	Koopgarant	Regulier	Koopgarant	Regulier
Zittende huurders	4		2	1
Kopers		1		2
Derden		7		
<b>Totaal</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

Teruggekocht (Koopgarant)	2016	2017
nieuwe bestemming		
Doorverkocht	0	0
Verhuurd	8	13
<b>Totaal</b>	<b>8</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.

#### Wijkgericht werken

Wonion werkt al enkele jaren wijkgericht. Dit is met de samenwerkingspartners omgebouwd richting wijknetwerken. Zo kunnen we nog beter inspelen op de wensen en behoeften van onze klanten. Uitgangspunt hierbij is om sociale structuren en initiatieven te behouden en eventueel uit te bouwen. We gaan niet iets nieuws bedenken maar we verbeteren, verbreden en verbinden aan wat er al is. Uitgangspunt is dat de inwoners zelf aan zet zijn, meer invloed uit kunnen oefenen op hun eigen wensen en behoeften en hun verantwoordelijkheid hierin kunnen nemen.

#### 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 2017 een bedrag van 23.000 euro uitgegeven uit het leefbaarheidsfonds. Dit fonds steunde in 2017 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 2017 zijn in totaal 638 overlastmeldingen behandeld. Dit is circa 20% meer dan voorgaande jaren. Het aantal ernstige overlastsituaties in 2017 is toegenomen in aantal en 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 en door bezuinigingen in de zorg, verhoging van de eigen bijdrage in 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. Door de verhoging van het eigen risico lijken er meer 'zorgmijders' te ontstaan. 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 2017 zijn door Wonion, evenals in 2016, 12 overlastzaken doorverwezen naar Buurtbemiddeling. In een deel daarvan werd de overlastsituatie opgelost, andere zaken zijn nog in behandeling of konden niet worden opgelost.

### **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. Sinds het wegvallen van welzijnsorganisatie Fidessa begin 2014 staat wijkcentrum de Lichtenberg in Silvolde 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 vergevorderde gesprekken over een eigendomsovername door de zittende huurder. De verwachting is dat dit medio 2018 tot een overdracht zal leiden.



## 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)	Eind 2016		Eind 2017					
	Aantal	%	Sloop	Verkoop	Aankoop	Nieuwbouw	Aantal	%
Grondgebonden zorggeschikt	700	18%				6	706	18%
Grondgebonden niet zorggeschikt	2.310	58%		-5	11	38	2.354	58%
Appartement zorggeschikt	710	18%			2		712	18%
Appartement niet zorggeschikt	247	6%					247	6%
<b>Totaal</b>	<b>3.967</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>	<b>-5</b>	<b>13</b>	<b>44</b>	<b>4.019</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 2016	Sloop	Verkoop	Nieuwbouw	
Grondgebonden zorggeschikt	706			264	970
Grondgebonden niet zorggeschikt	2.575	- 287	-14		2.274
Appartement zorggeschikt	735			27	762
Appartement niet zorggeschikt	249			8	257
<b>Totaal</b>	<b>4.265</b>	<b>-287</b>	<b>-14</b>	<b>299</b>	<b>4.263</b>

<b>Wensportefeuille (eind 2030)</b>	<b>Ondergrens</b>	<b>4.263</b>
	<b>Bovengrens</b>	<b>4.413</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 2017:

Omschrijving project	initiatief	ontwikkeling	voorbereiding	realisatie	ingebruikname
<b>GENDRINGEN</b>					
Zorgcomplex Centrumplan	x				
<b>SILVOLDE</b>					
Heuvelstraat		x			
<b>TERBORG</b>					
Jorisschool				x	
Vulcaanstraat/Handelstraat				x	
<b>ULFT</b>					
Vogelbuurt - nieuwbouw 38 woningen					x
<b>VARSSEVELD</b>					
Zwaluwenhof				x	
<b>DIVERSE KERNEN</b>					
Tijdelijke huisvesting Sinderen (Kromkamp)					x

#### 4.1.3. Nieuwbouw en herstructurering

- Met de realisering van 38 nul-op-de-meter woningen in de Vogelbuurt in Ulft is dit herstructureringsproject in 2017 zo goed als afgerond. Op een aantal plekken in de wijk is geen nieuwbouw meer gepland en samen met de bewoners zal nog worden gezocht naar een juiste invulling van de leeggekomen terreinen.
- In 2017 is samen met Azora gewerkt aan de plannen voor een zorgcomplex 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. De plannen voor de nieuwbouw zijn begin 2018 aan de opdrachtgevers gepresenteerd waarna een keuze is gemaakt en de vertaling naar een businesscase is gestart.
- 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 2017 is gestart met de bouw van 22 nul-op-de-meter woningen aan de Vulcaanstraat en Handelstraat in Terborg. Er is een Sociaal Plan opgesteld wat is afgestemd met de Huurdersvereniging. Alle bewoners zijn verhuisd naar een andere woning en hebben aangegeven niet naar de nieuw te bouwen woningen terug te keren.
- In 2017 is gestart met de renovatie van 11 seniorenwoningen aan het Zwaluwenhof in Varsseveld. Het is de eerste keer dat Wonion bestaande woningen renoveert tot nul-op-de-meter woningen. Hiervoor is een nieuwe methode voor aanbesteden gehanteerd, namelijk 'best value procurement'. Voor de verduurzaming van de woningen ontvangt Wonion een subsidie. 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.
- 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 2017 zijn zes woningen voor vergunninghouders aan de Kromkamp in Sinderen opgeleverd.

Overzicht in 2017 opgeleverde nieuwbouw naar woningtype:

Projecten	Plaats	Eengezinswoning	Appartement zonder lift	Levensloopwoning/-appartement	Seniorenwoning/-appartement	Zorgwoning/-appartement	Tijdelijke woningen	Totaal
Vogelbuurt (NOM woningen)	Ulft	28	0	10	0	0	0	38
Kromkamp	Sinderen	0	0	0	0	0	6	6
<b>Totaal</b>		<b>28</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>44</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

Investerings 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 2017 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 2017 opgeleverde nieuwbouwprojecten.

Omschrijving project	Gemiddelde stichtingskosten per woning
Kromkamp Sinderen (betreft tijdelijke huisvesting van beperkte omvang)	€ 59.500
38 NOM-woningen Vogelbuurt Ulft	€ 170.500

#### 4.2.2. Onderhoudslasten beperken

##### Dagelijks onderhoud

In totaal is in 2017 aan dagelijks onderhoud 99% van het budget dat hiervoor begroot was uitgegeven. Hierna volgt een opsplitsing in reparatie- en mutatieonderhoud.

##### Reparatie- en serviceonderhoud

In 2017 is aan reparatieonderhoud 98% en aan serviceonderhoud 100% van het begrote budget uitgegeven. Sinds twee jaar werken we met een servicefonds waarmee een deel van de kosten van het reparatieonderhoud overgegaan zijn naar het serviceonderhoud. In totaal bedraagt dit € 165.000. In 2017 zijn er 6.055 reparatieopdrachten uitgevoerd. Dat betekent een gemiddeld bedrag van € 99 per reparatie (begroot was een bedrag van € 100 per reparatie).

Voor de meldingen in het serviceonderhoud geldt een gemiddeld bedrag van € 60 per reparatie.

##### 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 een mechanische ventilatie aan. In 2017 zijn de kosten per mutatie met ca. 25 % gestegen ten opzichte van 2016. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat er meer mutaties hebben plaatsgevonden bij woningen waar veel achterstallig onderhoud was.

Overzicht dagelijks onderhoud:

	Gerealiseerd 2016	Begroot 2017	Gerealiseerd 2017	Percentage van begroot
<i>Aantal reparatieverzoeken</i>	6.055	4.350	4.296	99%
Kosten reparatieverzoeken	€ 602.000	€ 435.000	€ 426.000	98%
Kosten per reparatieverzoek	€ 99	€ 100	€ 99	99%
<i>Aantal mutaties</i>	320	320	284	89%
Kosten mutaties	€ 305.000	€ 316.000	€ 341.000	108%
Kosten per mutatie	€ 953	€ 988	€ 1.201	122%
<b>Kosten totaal dagelijks onderhoud</b>	<b>€ 907.000</b>	<b>€ 751.000</b>	<b>€ 767.000</b>	<b>102%</b>

De aan derden doorbelaste onderhoudskosten zijn in mindering gebracht op de bedragen in de tabel. De in de winst- en verliesrekening opgenomen onderhoudslasten zijn exclusief deze doorbelasting.

##### Planmatig onderhoud

Aan de hand van de Meer Jaren Onderhouds Begroting (MJOB) en de inspecties voorafgaand aan de uitvoering van het onderhoud is de jaarbegroting Planmatig Onderhoud 2017 opgemaakt. Het gaat om het projectmatig uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden aan meerdere woningen of een complex. Wonion werkt volgens de Resultaat Gericht Samenwerken (RGS) -methode. Dat betekent dat vaste uitvoeringspartners in het voortraject betrokken worden bij het project om zodoende nog beter gebruik te kunnen maken van hun kennis en kunde. De partners inspecteren het volgens de MJOB geplande werk met in achtneming van de strategische plannen van Wonion en geven hun visie op de daadwerkelijk benodigde onderhoudswerkzaamheden. Dit resulteert in een aantal mogelijke onderhoudsscenario's over een periode van 20 jaar. Samen met onze projectleiders wordt bepaald welk onderhoudsscenario toegepast gaan worden. Op basis van, in concurrentie opgegeven, eenheidsprijzen voeren de partners het werk uit en worden verantwoordelijk voor de geleverde kwaliteit zoals overeengekomen in het onderhoudsscenario. Op deze wijze gaan we steeds meer naar onderhoud op basis van een resultaatverplichting in plaats van onderhoud op basis van een inspanningsverplichting.

### *Uitgaven planmatig onderhoud*

In 2017 is in totaal 102% van het begrote bedrag uitgegeven aan planmatig onderhoud. Er zijn een aantal afwijkingen ten opzichte van de begroting.

Het totaal aan minderwerk bedraagt circa € 400.000, de belangrijkste afwijkingen zijn:

- Toegekende subsidie op zonneboilers (was niet meegenomen in de begroting).
- Minder kosten in het variabel onderhoud. Dit is begroot vervangingsonderhoud op basis van cijfers uit het verleden. Vervanging vindt echter alleen plaats indien een onderdeel ook daadwerkelijk defect is.
- BTW verschil tussen begroting (21%) en realisatie (6%) van schilderwerkzaamheden.
- Minder asbestsaneringen dan gezien de historische ontwikkeling was begroot.
- We hebben steeds minder keukenapparatuur in onderhoud. Het huidige beleid is dat huurders keukenapparatuur niet meer 'in de huur' kunnen opnemen. Huurders kopen hun keukenapparatuur zelf en zijn ook zelf onderhoudsplichtig.

Het totaal aan meerwerk bedraagt ruim € 400.000. De belangrijkste afwijkingen zijn:

- Een groot aantal zonne-systemen ten behoeve van warmwaterbereiding zijn in 2017 vervangen. Deze kosten waren begroot als investering, maar ondanks het verbeterde type en de betere energieprestaties worden deze vervangingen beschouwd als planmatig onderhoud.
- Projectmatig zijn er 34 Duplexwoningen gerenoveerd. Een deel van de werkzaamheden betrof planmatig onderhoud. Deze kosten waren echter niet meegenomen in de begroting van planmatig onderhoud.

	Gerealiseerd 2016	Gerealiseerd 2017	Begroot 2017	Percentage van begroot
Planmatig onderhoud	€ 2.336.000	€ 2.127.417	€ 2.082.000	102%

### **Contractonderhoud**

Ruim 95% 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 (Resultaat Gericht Samenwerken). Hierbij worden in een contract de afspraken vastgelegd over de resultaten die behaald moeten worden. Hoe dit gerealiseerd moet worden is ter invulling van de opdrachtnemer. De opdrachtnemer wordt zo gedwongen om meer en beter na te denken over een onderhoudsplan met daarin opgenomen de uit te voeren werkzaamheden om zo het afgesproken resultaat ook daadwerkelijk te behalen. 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.

	Gerealiseerd 2016	Gerealiseerd 2017	Begroot 2017	Percentage van begroot
Contractonderhoud	€ 683.518	€ 706.726	€ 746.000	95%

### 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 2017 hebben we in totaal 11 aanvragen behandeld voor een totaalbedrag van € 3.244. Het aantal aanvragen is weer gedaald ten opzichte van 2016. 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. Bijdrage kwaliteit lokaal vastgoed**

Wonion kijkt verder dan de kwaliteit van haar eigen bezit. Met onze sloop- en nieuwbouwplannen zullen we altijd proberen samen met andere partijen tot de juiste invulling kunnen te komen van een (centrum)gebied. Op die manier kunnen we een bredere bijdrage leveren aan het lokale vastgoed en de leefbaarheid van een kern. Een voorbeeld hiervan

is de transformatie van het woonzorgcentrum Maria Magdalena Postel in Gendringen. In 2017 hebben we onder andere samen met onze partners Azora en Estinea gewerkt aan een integraal plan dat belangrijk is voor het functioneren en de vitaliteit van het centrum van Gendringen. Het biedt ons tevens de mogelijkheid om onze duurzaamheidsambitie samen met onze partners verder handen en voeten te geven.

#### **4.4. 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. De doelstelling om gemiddeld energielabel B in 2017 te bereiken hebben wij eind 2016 al gerealiseerd. Zie ook paragraaf 4.4.4, 'Energieresultaten'.

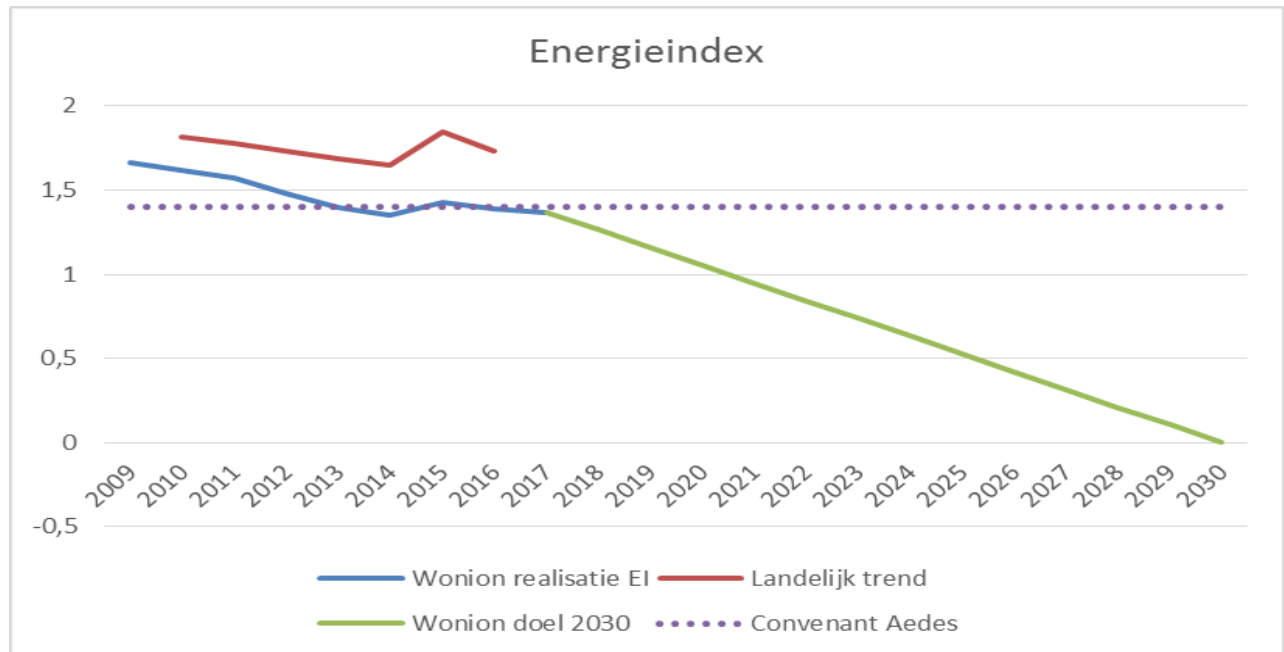
#### **Energiebeleid**

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, bevorderen we duurzame energieopwekking en maken we gebruik van duurzame materialen. In 2015 zijn we gestart met het maken van een concretiseringsslag, zodat we in beeld hebben wat we de komende jaren moeten doen om uiteindelijk in 2030 energieneutraal te kunnen zijn. In 2017 hebben we een start gemaakt met een circulair project. Hiermee willen we vanuit de gedachte van The Natural Step verder kijken dan alleen energie. We betrekken hierbij ook het materiaalgebruik en de omgeving. Wat we in dit project met elkaar leren kunnen we in overige projecten weer inzetten.

#### **4.4.1. Energiemaatregelen**

In totaal hebben we in 2017 48 keer 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 dubbel glas en spouw- vloer- en dakisolatie aan te brengen. Dit doen we op verzoek van bewoners en bij mutatie. Bij al deze maatregelen geldt dat de huurverhoging die we ervoor rekenen, lager is dan hetgeen huurders besparen op hun energierekening. In 2017 hebben we hier in totaal € 112.000 inclusief BTW uitgegeven.

In de navolgende grafiek ziet u de bereikte energie-indexen vanaf 2009 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.



#### 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 kan met toestemming van de huurders deze opwekgegevens ook inzien en gebruikt deze informatie om deze 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.

#### 4.4.2. Duurzame energie opwekking bevorderen

In ons energiebeleid hebben wij opgenomen dat we elke woning waar een mutatie plaatsvindt indien mogelijk voorzien van zonnepanelen. In 2017 hebben we in totaal 60 installaties geplaatst. Hiervan zijn 28 installaties op mutatiewoningen en 32 installaties bij zittende huurders geplaatst. Daarnaast zijn de 38 NOM-woningen in de Vogelbuurt in Ulft (nieuwbouw) en het renovatieproject van 11 seniorenwoningen in Varsseveld voorzien van zonnepanelen. Naast de huur vragen we voor deze woningen een EPV (Energie Prestatie Vergoeding). Deze vergoeding zorgt ervoor dat het voor Wonion financieel mogelijk wordt gemaakt om deze extra maatregelen te nemen zodat de bewoner geheel Nul-Op-de-Meter kan wonen. Om de EPV te kunnen innen zijn de contracten aangepast en ons interne verhuur- en mutatieproces is gewijzigd.

Ook zijn op twee platte daken installaties aangebracht en aangesloten op de meter voor de algemene voorzieningen. Met al deze installaties verwachten we in één jaar ruim 390.000 kWh op te wekken. Totaal is daarmee het aantal woningen met zonnepanelen in 2017 gestegen van 474 naar 585.

In Varsseveld en Terborg hebben we ruim 100 verouderde zonneboilers vervangen door een zonneboilersysteem met vacuümbuizen. Hiermee is het effectieve oppervlak van de zonneboiler met circa 1 m<sup>2</sup> vergroot, zodat bewoners meer warm water middels deze zonneboiler genereren. In 2017 hebben we vanuit de subsidieregeling ISDE een totaalbedrag van € 185.000 ontvangen.

#### 4.4.3. 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. Dit doen we samen met Sité en ProWonen, waardoor onze impact mogelijk nog groter is. In 2017 hebben we zowel de gemeente Oude IJsselstreek als al onze aannemers geïnformeerd over The Natural Step. Op deze manier werken we aan ons doel "Bewust een beweging bouwen".

##### Circulariteit

In 2017 zijn we gestart met de plannen voor de Heuvelstraat om de woningen circulair te slopen en nieuw te bouwen. Hierbij hebben we hulp gehad van architect Thomas Rau. Tijdens de workshops waren niet alleen de projectleden aanwezig, maar ook onze aannemers, onderhoudspartijen, installateurs en de provincie. Op deze manier proberen we onze omgeving mee te nemen in deze zoektocht.

##### Bestaande voorraad

In 2017 heeft een adviesbureau een plan gemaakt voor circa 200 woningen om die in de toekomst energieneutraal te maken. Deze woningen staan voor de komende jaren niet in de MJOB, maar voldoen energetisch niet. Met het rapport van het adviesbureau hebben we beter richting kunnen geven aan ons traject naar energieneutraal in 2030. In de meerjarenbegroting is voor deze woningen een investering opgenomen om verbeteringen uit te kunnen voeren.

#### 4.4.4. Energie resultaten

Energie Prestatie	2017		2016		2015		2014	
	Wonion	Landelijk	Wonion	Landelijk	Wonion	Landelijk	Wonion	Landelijk
Energie Index	1,37	Niet Bekend	1,39	1,73	1,43*)	1,85	1,35	1,65

\*) door een nieuwe meetmethode in 2015 een hogere energie index (landelijk en Wonion)



Overzicht verbeteringen energie labels woningbezit:

Label (index gemiddelde)	Woningen 2017	In % 2017	Woningen 2016	In % 2016	Woningen 2015	In % 2015	Woningen 2014	In % 2014
A++ (<=0,6)	169	4%	168	4%	160	4%	104	3%
A+ (<=0,8)	71	2%	67	2%	88	2%	106	3%
A (<=1,2)	1.084	27%	918	23%	743	19%	628	16%
B (<=1,4)	1.109	28%	1.119	28%	1.091	27%	1.138	29%
C (<=1,8)	981	24%	1.119	28%	1.225	31%	1.250	31%
D (<=2,1)	345	9%	356	9%	411	10%	393	10%
E (<=2,4)	105	3%	122	3%	134	3%	180	5%
F (<=2,7)	57	1%	58	1%	67	2%	115	3%
G (> 2,7)	54	1%	46	1%	65	2%	19	0%
onbekend (n.v.t.)	44	1%	6	0%	10	0%	38	1%
<b>Totaal</b>	<b>4.019*)</b>	<b>100%</b>	<b>3.979*)</b>	<b>100%</b>	<b>3.994*)</b>	<b>100%</b>	<b>3.971*)</b>	<b>100%</b>
<b>Totaal label ABC (&lt;=1,8)</b>	<b>3.414</b>	<b>85%</b>	<b>3.391</b>	<b>85%</b>	<b>3.307</b>	<b>83%</b>	<b>3.226</b>	<b>81%</b>

\*) Inclusief 12 beheerwoningen in woonzorgcomplex De Schuylenburg in Silvolde

Het aantal onbekend per eind 2017 heeft betrekking op projecten die in 2017 zijn opgeleverd en waarvan nog geen energielabel bekend is (38 NOM woningen en 6 woningen tijdelijke huisvesting).

## 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.

Beoordelvelden	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

Wij werken intensief samen met collega corporaties Sité Woondiensten en ProWonen. Met name op het gebied van gezamenlijke inkoop van onderhoudscontracten, maar ook op andere vlakken zoals ICT-infrastructuur en beleidsontwikkeling. Zo is de aanbesteding en contractering van het CV-onderhoud gezamenlijk uitgevoerd, is er een gezamenlijke keuze gemaakt voor een nieuwe leverancier van keukens en sanitair en hebben Wonion en Sité Woondiensten in navolging van ProWonen een keuze gemaakt voor een nieuw aannemersportaal en inspectieapp. Ook zijn er afspraken gemaakt over de overgang van de drie corporaties naar een nieuwe website, is er gezamenlijk software aangeschaft voor vastgoedsturing en is de huursombenadering in 2017 gezamenlijk opgepakt. Daarnaast is gestart met de opdrachtverstrekking voor een onderzoek naar de toekomst van de ICT-infrastructuur en -beheer en naar de technische beveiliging van onze gegevens in het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens.

#### SiWo

Zoals eerder vermeld zijn er naast de ProSiWo-projecten samenwerkingsthema's waar Sité Woondiensten en Wonion samen kansen zien. Binnen de mogelijkheden die de ProSiWo-samenwerking daarvoor biedt hebben Sité en Wonion deze thema's afgelopen jaar nader verkend. Dit heeft geleid tot een aantal programmalijnen waarop we komende periode voortborduren: organiseren, klantwaardering, efficiënte backoffice, sociaal domein en duurzame innovatie. Deze worden komende maanden uitgewerkt met concrete afspraken en beoogde resultaten. Door het intensiever samenwerken langs deze programmalijnen werd het ook vanzelfsprekender dat zowel medewerkers als leidinggevenden bij pieken en dalen in het werk, ziekte of vertrek personeel bij de andere organisatie worden ingezet of in poules samen werken. Voorbeelden hiervan zijn communicatie, ICT, de aansturing van Vastgoedonderhoud, Vastgoedontwikkeling en Wonen. In het kader van uitwisseling van personeel zijn we in 2017 met twee gezamenlijke teams gaan werken: Communicatie en Functioneel/IT beheer. Binnen die teams worden door beide corporaties personeelsleden ingezet op basis van een overeengekomen verdeling van kosten. Daarnaast is in 2017 de teamleider verhuur van Sité ook bij Wonion ingezet als teamleider woonruimteverdeling en is de teamleider vastgoedbeheer van Wonion bij Sité ingezet als teamleider vastgoedbeheer. Om (een gedeelte) van de werkzaamheden van de teamleider vastgoedbeheer op te vangen is een projectleider van Sité werkzaam bij Wonion.

## 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 2017 hebben we de organisatieontwikkeling voortgezet die wij in 2013 hebben ontwikkeld. De ingeslagen weg voor samenwerking met Sité Woondiensten en ProWonen is van belang om invulling te geven aan onze eigen organisatievisie. Hierbij is het belangrijkste uitgangspunt het realiseren van een effectieve en efficiënte bedrijfsvoering op basis van een gezonde financiële huishouding.

De afgelopen jaren zijn hierin al belangrijke stappen gezet, zie onderstaande tabel:

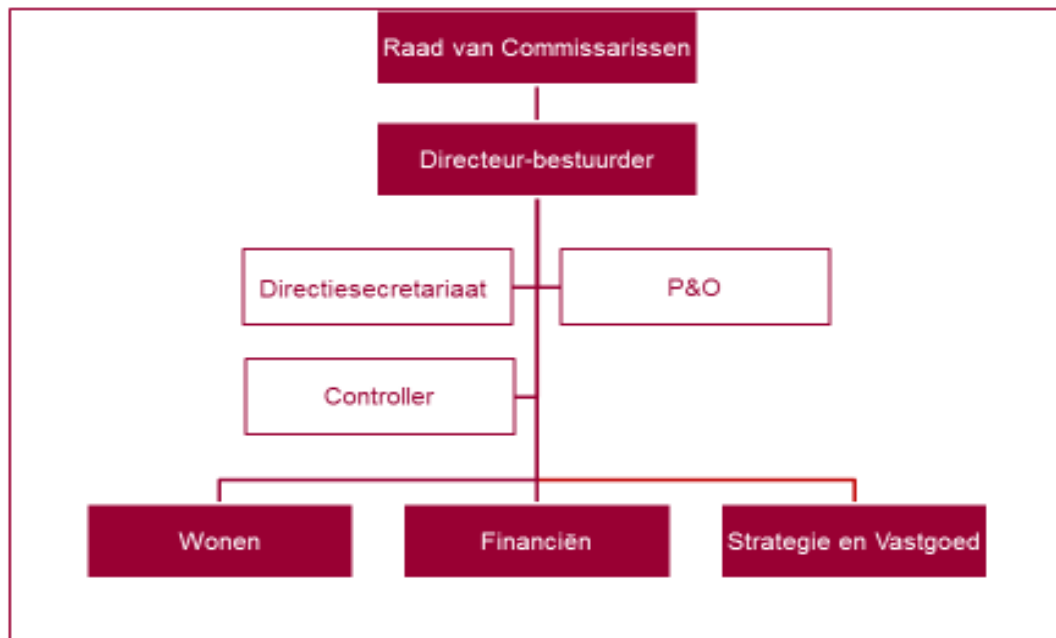
Omschrijving	2013	2014	2015	2016	2017
Aantal fte	42,9	40,9	38,8	37,7	36,4
Aantal vhe/fte*)	96	99	105	110	115
Aantal medewerkers	51	49	47	45	41
Parttime factor	43%	45%	47%	44%	41%

\*) *gewogen aantal vhe volgens methode CIP*

In 2017 zijn vier medewerkers uit dienst getreden. In 2017 is besloten om het schoonmaken van het kantoor niet langer in eigen beheer te houden, maar uit te besteden aan een schoonmaakbedrijf. In verband hiermee is het dienstverband van een tweetal medewerkers beëindigd. Daarnaast is één medewerker eind 2017 met (flex)pensioen gegaan. Deze functie is intern ingevuld. Eén medewerker heeft zelf ontslag genomen in verband met een overstap naar een andere werkgever. Er is voor gekozen om deze vrijkomende functie flexibel en naar behoefte in te vullen met inleenkrachten.

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 bezien 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.

De organisatie van Wonion eind 2017 in beeld:



### Optimalisatie processen

We kijken naar mogelijkheden om onze processen te optimaliseren en onze activiteiten zo efficiënt mogelijk te organiseren. Zo zijn samen met ProWonen en 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 'Happi'-gesprekken. Happi 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 de pilot voort te zetten en daarna te bekijken of we hiermee verder gaan.

### 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 2017 volgden 21 medewerkers één of meer functiegerichte opleidingen, trainingen, symposia of congressen en twee medewerkers hebben gebruik gemaakt van het Persoonlijke ontwikkelingsbudget. Daarnaast hebben alle medewerkers deelgenomen aan een training Effectief Communiceren. In 2017 is € 58.296 besteed aan functiegerichte opleidingen en € 2.740 aan opleidingen in het kader van persoonlijke ontwikkeling.

Wonion is in 2017 deelnemer geworden 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 2017 aangetoond dat er een positief beeld van de beleving, de houding en het gedrag ten aanzien van integriteit is te constateren. In 2017 zijn 4 meldingen geregistreerd, het merendeel betreft 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 2017 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**

In verband met de Wet Huis voor Klokkenluiders is in 2017 de Klokkenluidersregeling herzien. Vanaf 2018 wordt deze regeling vervangen door de Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending.

## **Ziekteverzuim**

In 2017 bedroeg het ziekteverzuim 2,1% (2016: 4,05%). Eén medewerker was in 2017 langere tijd (> 6 weken, niet werk-gerelateerd) arbeidsongeschikt. Met de casemanager van de arbodienst en de bedrijfsarts heeft gedurende het jaar incidenteel overleg plaatsgevonden over lopende ziektegevallen.

## **Arbo**

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

### **5.2.3. Ondernemingsraad**

In 2017 vonden vier reguliere overlegvergaderingen plaats tussen de Ondernemingsraad en de directeur-bestuurder. De volgende onderwerpen kwamen in dit overleg aan de orde: jaarverslag 2016 en de begroting 2018, Arbo-zaken waaronder het binnenklimaat van het kantoor, uitbesteden schoonmaakwerk kantoor, Happi, de autoregeling en de samenwerking met Sité Woondiensten en ProWonen.

## **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.	Diverse keren per jaar	Diverse medewerkers
Buurtbemiddeling	4x per jaar	Manager Wonen en wijkconsulenten
Wijkgericht werken	maandelijks	Manager Wonen
SchuldHulpMaatjes	wekelijks	Wijkconsulenten
VvE-beheer	2x per jaar	Diverse medewerkers
<b>Overheid</b>		
<i>Gemeente Oude IJsselstreek</i>		
Bestuurlijk overleg	5 x per jaar	Directie en management
Ambtelijk overleg	5 x per jaar	Manager Strategie en Vastgoed Manager Wonen
Prestatieafspraken en het BOD	2 x per jaar	Management en beleidsmedewerker
<i>Regionaal volkshuisvestelijk overleg</i>		
Bestuurlijk overleg	4 x per jaar	Directie
Ambtelijk overleg	4 x per jaar	Beleidsmedewerker
Bestuurlijk afstemmingsoverleg opvang asielzoekers & huisvesting vergunninghouders	4 x per jaar	Directie
Volkshuisvestingsprojecten (AWLO, monitor)	10x per jaar	Beleidsmedewerker
<b>Samenwerking</b>		
Belanghoudersraad Wonion	jaarlijks	Directie, manager en een vertegenwoordiging van de RvC
ACo (Achterhoeks Corporatie overleg)	5 x per jaar	Directie
Regionaal overleg Thuis in de Achterhoek (TidA)	maandelijks	Directie en manager Wonen
Groene Huisvesters	6 x per jaar	Directie, manager Strategie en Vastgoed en beleidsmedewerker
Innovatiehub	maandelijks	Directie en management
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 2017 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

Huurdersvereniging Wij Wonen (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 2017 is met de HV gesproken over het jaarverslag 2016, de begroting 2018 en het huurbeleid 2017. Naast het advies over de huurverhoging heeft de HV tevens geadviseerd over de beëindiging van (nieuwe) verkopen onder Koopgarant en huurverlaging bij een plotselinge inkomensdaling. Ook is tijdens de vergaderingen gesproken over de samenwerking met ProWonen en Sité Woondiensten, de ontwikkelingen binnen TidA en zijn de uitkomsten en de vervolgacties van het woonlastenonderzoek, dat in 2016 samen met Wij Wonen onder onze huurders is uitgevoerd, besproken. Daarnaast is de HV betrokken bij het overleg met de bewonersvertegenwoordiging van de Heuvelstraat in Terborg en zijn onderwerpen als buurtoverlast aan de orde geweest. Standaard wordt in elke vergadering de voortgang van de verschillende projecten besproken. Ook zijn in 2017 samen met de HV en de gemeente Oude IJsselstreek de prestatieafspraken gemaakt met de uitgangspunten voor de lokale sociale volkshuisvesting.

Onderwerp	Advies/Instemming/Ter informatie
Sociaal plan Heuvelstraat Silvolde	Instemming
Huurverhoging 2017	Positief advies
Samenwerkingsovereenkomst ProSiWo	Positief advies
Huurverlaging bij inkomensdaling	Positief advies
Jaarverslag 2017	Ter kennisgeving
Beëindiging Koopgarant	Positief advies
Begroting 2018	Ter kennisgeving
Prestatieafspraken met gemeente OIJS en Wonion	Mede-ondertekenaar

#### Belanghoudersraad

Wonion heeft door middel van haar Belanghoudersraad een orgaan in het leven geroepen dat haar kan voorzien van advies en inspiratie en daardoor invloed kan uitoefenen op haar koers. Zo halen we als het ware de samenleving binnen in onze organisatie. De Belanghoudersraad kent een wisselende samenstelling, waarbij een aantal vaste deelnemers zorgt voor de continuïteit. Voor elke bijeenkomst staat een thema centraal en afhankelijk van het thema worden extra belanghebbenden uitgenodigd om deel te nemen aan de bijeenkomst. In 2017 is er geen aparte Belanghoudersbijeenkomst geweest. Wel hebben we onze belanghouders in individuele overleggen en bijeenkomsten gesproken zoals Huurdersvereniging, gemeente en zorginstanties. Ook zijn de belanghouders benaderd door het KWH om deel te nemen aan een enquête ten behoeve van een imago-onderzoek dat uitgevoerd werd onder huurders en regionale belanghouders, in opdracht van Aedes.

Vaste genodigden Belanghoudersraad:

Naam	Functie
Henk Hengeveld	Wethouder gemeente Oude IJsselstreek
Ton Menke	Voorzitter huurdersvereniging Wij Wonen
Hans Metzemaekers	Voorzitter Raad van Bestuur Azora
Beatrijs van Riessen	Directeur-bestuurder Estinea
Divers	Raad van Commissarissen Wonion

### Prestatieovereenkomsten en convenanten

Soort overeenkomst	Partij
Prestatieafspraken	Gemeente Oude IJsselstreek Huurdersvereniging Wij Wonen
Samenwerkingsovereenkomst tijdelijke huisvesting vergunninghouders	Gemeente Oude IJsselstreek
Samenwerkingsovereenkomst	Huurdersvereniging Wij Wonen Woon Advies Commissie (WAC)
Samenwerkingsovereenkomst wijkgericht werken	Gemeente Oude IJsselstreek Politie Sensire Azora
Samenwerkingsovereenkomst SchuldHulpMaatje	SchuldHulpMaatje
Hennepconvenant	Gemeente Oude IJsselstreek Politie Nutsbedrijven
Experiment doorstartwoning	Gemeente Oude IJsselstreek

#### 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 bekleeden 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.

#### Klantbewust handelen

Eén van onze speerpunten is een voortdurende verbetering van het klantbewustzijn van onze medewerkers, met als doel de tevredenheid van klanten te vergroten. In dit kader is onder meer aandacht besteed aan het thema woonlasten waarbij de ervaringen van klanten zijn betrokken. Samen met o.a. de Huurdersvereniging is er een woonlastenonderzoek



uitgevoerd waarvan de uitkomsten begin 2017 zijn geanalyseerd en vervolgens meegenomen in de afspraken die Wonion, gemeente OIJS en Huurdersvereniging Wij Wonen op gemeentelijk niveau maken om kwalitatief wonen voor huurders bereikbaar te houden.

#### **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 2017 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 er zeker van te zijn dat de investeringen die wij doen 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 werkelijke bedragen af te zetten tegen de gebudgetteerde bedragen en belangrijke verschillen te analyseren. Het woningbezit zal de komende jaren meer kwaliteit krijgen 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.

Daarnaast is (potentiële) leegstand een belangrijk aandachtspunt. In de huidige markt leidt een verkeerde prijs/kwaliteitsverhouding eerder tot langere leegstand. Het is van belang hier goed op te sturen. De verkoopopbrengst wordt gemaximaliseerd door verkoop tegen marktwaarde met zo laag mogelijke kosten. Voor de beperking van lasten worden jaarlijks alle personeelslasten, onderhoudslasten, leefbaarheidskosten, beheerlasten en directe exploitatiekosten gebudgetteerd, gebenchmarkt en bewaakt. Hiervoor is een referentie voorhanden, zodat tijdig kan worden gestuurd.

<b>Direct kasstroomschema 2017</b>	<b>Boekjaar</b>	<b>Begroting</b>	<b>Boekjaar</b>	<b>Vershil</b>
<i>In duizenden euro`s</i>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2017</b>	<b>2017</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Ontvangsten</i>				
Huren en vergoedingen	26.909	27.375	27.466	91
Overige inkomsten	700	690	1.112	422
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>27.609</i>	<i>28.065</i>	<i>28.578</i>	<i>513</i>
<i>Uitgaven</i>				
Personeelsuitgaven	2.841	2.918	2.700	-218
Onderhoudsuitgaven	4.958	4.409	4.314	-95
Overige bedrijfsuitgaven	3.220	3.435	3.340	-95
Rente-uitgaven	5.810	5.603	5.593	-10
Overheidsheffingen	2.366	2.871	2.575	-296
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>19.195</i>	<i>19.236</i>	<i>18.523</i>	<i>-713</i>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>8.414</b>	<b>8.829</b>	<b>10.054</b>	<b>1.225</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
<i>Ontvangsten</i>				
Verkoopontvangsten	1.552	599	716	117
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>1.552</i>	<i>599</i>	<i>716</i>	<i>117</i>
<i>Uitgaven</i>				
Investeringen in vastgoed in exploitatie	2.658	14.856	11.806	-3.050
Investeringen ten dienste van de exploitatie	192	201	116	-85
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>2.850</i>	<i>15.057</i>	<i>11.921</i>	<i>-3.136</i>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-1.298</b>	<b>-14.458</b>	<b>-11.206</b>	<b>3.252</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-6.121</b>	<b>4.921</b>	<b>1.315</b>	<b>-3.606</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>995</b>	<b>-708</b>	<b>164</b>	<b>872</b>

### 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 verwachting en de werkelijkheid worden geanalyseerd en toegelicht door de verantwoordelijke budgethouder.

### Huren en vergoedingen

In 2017 is een gematigde huurverhoging doorgevoerd. Er is geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Bovendien is voor ongeveer 1.100 huurders een huurverlaging doorgevoerd. Voor meer informatie verwijzen we u naar Hoofdstuk 3, paragraaf 3.2.1 'Huurbeleid'.

### **Verkoopopbrengsten**

Door de afnemende financiële noodzaak zijn de verkoopdoelstellingen naar beneden bijgesteld en daarmee 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'.

### **Overige inkomsten**

De overige inkomsten bestaan uit administratieve vergoedingen, vergoedingen voor overige diensten en rente.

### **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 2017 aan dagelijks onderhoud 99% 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 2017 heeft Wonion 5,3 miljoen euro aan rente betaald. Het gemiddelde rentepercentage over de langlopende leningen bedroeg 3,6%.

### **Overheidsheffingen**

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

De verhuurdersheffing is door de overheid ingevoerd om aan verhuurders een financiële bijdrage te vragen voor de vermindering van de nationale schuld. Ter compensatie van de heffing biedt de overheid aan verhuurders de mogelijkheid om afhankelijk van het gezinsinkomen de huur extra te verhogen bovenop de normale huurverhoging die op de inflatie is gebaseerd. In 2017 heeft Wonion 2,6 miljoen euro aan verhuurdersheffing afgedragen. Er wordt rekening gehouden met een stijging van dit bedrag naar ruim 3 miljoen euro in 2022.

De saneringsheffing is een heffing die wordt opgelegd aan woningcorporaties door de Autoriteit Woningcorporaties. De heffing is bedoeld om woningcorporaties die in financiële problemen zijn geraakt te ondersteunen. In 2017 is geen saneringsheffing geheven. In de jaren 2018 tot en met 2022 wordt rekening gehouden met een heffing van in totaal ruim 1,2 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**

Aan ondernemen zijn risico's verbonden. Wonion is zich terdege bewust van deze risico's. De kunst is kansen te benutten, maar verstandig met de eventuele risico's om te gaan. Wonion heeft in haar risicomanagement verschillende werkwijzen opgenomen. Zo hebben wij een risicohandboek, investeringsstatuut, verbindingenstatuut, procuratieregeling en managementstatuut.

Wonion heeft 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. Hierbij worden ook de lopende (operationele) risico's gemonitord en waar nodig zijn beheersmaatregelen opgenomen. Voor de hoogst gecategoriseerde risico's wordt in de tertaalrapportage specifiek aandacht besteed aan de beheersmaatregelen.

Het benoemen van risico's en bijbehorende beheersmaatregelen is, met name bij vastgoed en verduurzaming, specifiek in het besluitvormingsproces opgenomen. Wij willen voor zover mogelijk de risico's en onzekerheden per project in kaart brengen en op basis daarvan het project beheersen. In voorgaande jaren is het risicomangement waar nodig aangepast. Eind 2017 is gestart met een herijking van ons risicomangement, waarbij het accent meer zal worden verschoven naar de strategische risico's.

Het WSW stelt jaarlijks per corporatie een risicoscore vast, deze risicoscore wordt bepaald op basis van de business risks en de financial risks. Het WSW heeft over 2017 geoordeeld dat het beeld dat ze al van Wonion hadden in grote lijnen is bevestigd. 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.

### **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 controle**

Wij maken gebruik van een intern controleplan. Binnen dit controleplan zijn een groot aantal interne controlemaatregelen opgenomen. Deze maatregelen zijn erop gericht om de juistheid en volledigheid van de geboekte opbrengsten en kosten te garanderen en erop toe te zien dat functionarissen bij Wonion hun werkzaamheden uitvoeren conform de beschreven processen. Bij de uitvoering van de interne controle is aandacht voor de hard en soft controls (waaronder integriteits- en frauderisico). De interne controles vinden voortdurend plaats. De bevindingen worden periodiek gerapporteerd aan de directeur-bestuurder. In 2017 is vastgesteld dat het interne controleplan meer moet zijn dan de opsomming van de audits op operationele processen. Dit omdat de integratie van procescontroles en risicomangement als onderdeel van de planning en control cyclus niet zichtbaar was. Ook werd extra aandacht gevraagd voor de zogenaamde 'soft control'. Daarom is 2017 besloten te starten met een integraal plan voor control voor onze organisatie.

### **Interne controller**

In het kader van de verplichtingen uit de Woningwet is in 2016 opvolging gegeven aan de functie en plaatsing van de "controller" in de organisatie. Deze functie was intern geformaliseerd door een senior medewerker planning en control deze taak toe te wijzen. Om de onafhankelijkheid voor controle op bedrijfskritische processen te garanderen is eind 2017 besloten een onafhankelijke business controller aan te stellen en hem door de huidige control functionaris te laten ondersteunen. De procedure hiervoor is eind 2017 gestart en begin 2018 afgerond.

### **Tax Control Framework**

Woningcorporaties worden bij de uitoefeningen van hun bedrijfsactiviteiten 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 boekjaar en waardeverandering projecten en risicomanagement.

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. Definitief scheidingsvoorstel DAEB niet-DAEB**

Na goedkeuring van de RvC en na een positieve zienswijze ontvangen te hebben van de gemeenten Oude IJsselstreek en Aalten, Huurdersvereniging Wij Wonen en van de huurders van maatschappelijk vastgoed, is het definitieve ontwerpscheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). In oktober 2017 heeft de Aw goedkeuring verleend voor de administratieve scheiding. De administratieve scheiding is ook aan de orde gekomen bij de portefeuillestrategie en de wensportefeuille. De begroting 2018 en de jaarrekening 2017 zijn hierop ingericht.

### **6.4.2. Vastgoed waarderen op marktwaarde**

Vanuit de Woningwet moeten woningcorporaties hun onroerende zaken op marktwaarde waarderen en zo opnemen in de jaarrekening. Bij de marktwaarde wordt de waarde van het vastgoed bepaald op grond van verwachte of veronderstelde opbrengsten die de woning kan genereren uit verhuur, verkoop of een combinatie van beide. Uitgangspunt voor de waardering is een marktconforme exploitatie van het vastgoed, rekening houdend met de contractuele verplichtingen ten opzichte van de zittende huurder.

De marktwaarde is echter niet een realiseerbare waarde voor Wonion. Hiervoor wordt in de sector momenteel de beleidswaarde ontwikkeld.

### **Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie**

Als gevolg van de overgang naar marktwaarde is per 31 december 2017 een ongerealiseerde herwaarderingsreserve opgenomen van in totaal 248 miljoen euro (2016: 239 miljoen euro). Deze herwaarderingsreserve maakt onderdeel uit van het eigen vermogen. De waardering van dit vastgoed is bepaald in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide

ministeriele 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 haar bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan (sociale) huurwoningen. Het bestuur van Wonion heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Voor een verdere uiteenzetting van de waardering op marktwaarde wordt verwezen naar de jaarrekening en de bijbehorende toelichting.

### **6.4.3. Financieel beleid**

Wonion blijft voldoen aan de eisen die externe toezichthouders stellen aan liquiditeits- en vermogensposities. Dit blijkt ook uit de integrale beoordeling 2017 van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en de borgbaarheidsverklaring van het WSW. Wonion heeft als verplichting uit de nieuwe Woningwet een (nieuw) reglement voor financieel beleid en beheer (RFBB) opgesteld, waarmee we inzichtelijk maken hoe wij borgen dat onze financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht. Als gevolg van wijzigingen in het wettelijk kader is het door de Aw goedgekeurde RFBB met ingang van 1 juli 2017 niet meer volledig in lijn met de Woningwet. Derhalve is in 2017 middels een addendum een aantal punten aan het RFBB gewijzigd en/of toegevoegd. Dit addendum is in november 2017 goedgekeurd door de Aw.

### **Verantwoord investeren**

Wonion is een woningcorporatie die voornamelijk investeert in sociaal vastgoed. 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. Jaarlijks worden de rendementpercentages vastgesteld 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'. Voor de sloop aan de Heuvelstraat in Silvolde is 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.

### **Externe verantwoording**

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

- Jaarverslag en jaarrekening;
- Verantwoordingsinformatie (middels DVI aan Corpodata);
- Prognostische informatie (middels DPI aan Corpodata).

### **6.4.4. 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 treasuryfunctie op een goede wijze te laten functioneren.

- *Treasurystatuut:*

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

- *Treasurycommissie:*

Er is een treasurycommissie samengesteld die de treasuryfunctie waarneemt.

- *Treasuryjaarplan:*

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

## **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 periode aanzienlijk geïnvesteerd in haar vastgoedportefeuille. Om deze investeringen te kunnen realiseren heeft Wonion leningen aangetrokken met als gevolg een flinke toename van het saldo van de 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 treasurystatuut is een referentienorm vastgelegd van maximaal 40.000 euro per vastgoedeenheden. Op grond van de meerjarenbegroting zal Wonion de komende vijf jaren aan deze norm blijven voldoen.

## **6.4.5. Financiële vooruitblik**

De nieuwe 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 zal haar goede financiële positie de komende jaren blijven 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 wooncorporatie Wonion verklaar ik hierbij dat alle uitgaven van Wonion in het boekjaar 2017 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 2017 opgesteld. 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, 15 juni 2018

Harrie Kuypers,  
Directeur-bestuurder

Naam en functie	Aangesteld sinds	Relevante nevenfuncties
Harrie Kuypers (01-06-1956) Directeur-bestuurder	01-01-2008 (sinds 01-01-2004 bij Stichting Parès)	Lid Raad van Toezicht Vredenhoff Lid Raad van Toezicht Zorggroep Maas & Waal

## **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 2017.

#### **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, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv). Verder uit de AedesCode en de Governancecode Woningcorporaties (NB: de AedesCode is per 1 januari 2017 opgegaan in de Governancecode).

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. Ook aan diverse bronnen van sectorinformatie, zoals opgenomen in het Corporatie Benchmark Centrum CBC. Daarnaast neemt de RvC kennis van accountantsverslagen en managementletters, alsmede de mondelinge toelichting daarop door de accountant.

### **Extern toezicht: governance-inspectie door de Aw**

In het kader van een governance-inspectie heeft de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) op 10 mei 2017 gesprekken gevoerd met het management van Wonion en een afvaardiging van de Raad bestaande uit de voorzitter Paul van Waning, Marcia van Dooremalen en Jan Dirk de Boer. In haar brief d.d. 31 juli 2017 naar aanleiding van de governance-inspectie geeft de Aw onder het kopje Algemeen aan, de indruk te hebben dat de governance van Wonion "in control" is. De Aw maakt verder opmerkingen over de volgende onderwerpen: relatie Bestuur en RvC (wordt positief beoordeeld), relatie met belanghouders (zorg dat die van RvC ondersteunend zijn aan die van bestuurder), strategisch voorraadbeleid en risicomanagement (heeft voortdurende aandacht nodig), duurzaamheid (aandacht voor solarpark), integriteit (het begrip "leeft" binnen de organisatie), samenwerking Achterhoekse corporaties.

### **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 huidige directeur-bestuurder van Wonion is ruim voordat de code werd ingevoerd voor onbepaalde tijd benoemd. Daaraan wordt niet getornd. Uiteraard wordt in het jaarlijkse functionerings-/beoordelingsgesprek het functioneren van de directeur-bestuurder geëvalueerd.

### **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 2017 onafhankelijk van Wonion. Er deden zich in het verslagjaar in de zin van de Governancecode Woningcorporaties geen tegenstrijdige belangen voor. De Raad is van oordeel dat, getoetst aan de Governancecode, er sprake is van volledige onafhankelijkheid van zijn leden.

### Wijzigingen binnen de Raad van Commissarissen

In zijn vergadering van 22 november 2017 heeft de Raad Marcia van Dooremalen en Ingrid Canter Cremers herbenoemd als commissaris voor een tweede termijn per 1 januari 2018. Dit nadat de voor herbenoemingen geldende procedures waren doorlopen en onder het voorbehoud van positieve zienswijzen van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

De gronden waarop het besluit tot de herbenoemingen is genomen zijn dat beide leden in de afgelopen vier jaar van hun eerste benoemingstermijn hebben waargemaakt wat de belofte bij hun aanstelling was en dat hun competenties en vaardigheden de komende vier jaar onverminderd passen in het wensprofiel van de RvC van Wonion. De positieve zienswijzen zijn verkregen op respectievelijk 6 en 21 december 2017.

### 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 2017 minimaal 5 PE-punten moesten behalen.

	<b>Aantal behaalde PE punten in 2017</b>	<b>Minimaal aantal te behalen PE punten in 2017</b>
Ingrid Canter Cremers	6	5
Marcia van Dooremalen	15	5
John Seegers	19	5
Paul van Waning	28	5
Jan Dirk de Boer	5	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 2017 uit vijf personen en kende de volgende samenstelling:

<b>Naam en functie</b>	<b>Deskundigheid</b>	<b>Commissaris sinds</b>	<b>Hoofdfunctie/beroep</b>	<b>Relevante nevenfuncties</b>
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	Vicevoorzitter van de RvC van Woningbedrijf Warnsveld
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	WielingRijnland, finance & Control (Dga)  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)
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	Lid Raad van Toezicht Stichting voor primair onderwijs Reflexis Lid Raad van Toezicht Stichting voor primair onderwijs Lima

## **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 is ambtenaar bij het waterschap Rijn en IJssel. Zij heeft de functie van programmamanager/strategisch adviseur. De focus van haar werkzaamheden ligt 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 kan ontstaan dan zal Ingrid Canter Cremers daar vanuit de aard van haar functie geen bemoeienis mee hebben.

## **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 jaren dient dat te gebeuren onder onafhankelijke, externe begeleiding. De zelfevaluatie 2017 heeft plaatsgevonden op 16 januari 2018. Nadat de zelfevaluatie in december 2016 onder onafhankelijke, externe begeleiding had plaatsgevonden gebeurde de zelfevaluatie 2017 in eigen beheer. Naast de leden van de Raad nam ook de directeur-bestuurder aan de bijeenkomst deel.

Ter voorbereiding op de zelfevaluatiebijeenkomst heeft elke commissaris online een vragenlijst ingevuld van het Instituut voor Governance & Leiderschap. Naar aanleiding daarvan heeft het IGL een evaluatierapport met scores opgesteld, dat rapport werd als uitgangspunt voor de discussie genomen.

In het rapport wordt vastgesteld dat "de scores een evenwichtig en stabiel beeld laten zien" en dat "de leden van de RvC het redelijk met elkaar eens zijn over de kwaliteit van hun toezicht".

Dat wil niet zeggen dat er niet nog wat te verbeteren valt. Het IGL-rapport geeft aan dat de RvC-leden op basis van hun gezamenlijke input drie aspecten van het functioneren van de Raad zien waar verbeterwinst te halen valt:

- Toezicht op de effectiviteit van het kwaliteitsbeleid.
- Toezicht op adequaat functioneren van het primaire proces van dienstverlening.
- Toezicht op adequaat functioneren van het intern risicobeheer- en controlesysteem.

Afgesproken is deze drie aspecten in de komende periode extra in het vizier te houden.

In de op de bespreking van het IGL-rapport volgende discussie kwam de suggestie naar voren dat verruiming van het blikveld van de RvC, bijvoorbeeld door het zo nu en dan betrekken van een buitenstaander bij de bijeenkomsten, meer gezonde onderlinge controverse zou kunnen oproepen. Tegelijkertijd moet, zo werd gewaarschuwd, gewaakt worden voor de controverse uitsluitend omwille van de controverse.

Afgesproken is om attent te blijven op een geschikte gelegenheid voor een "disruptieve inbreng".

Tenslotte is afgesproken om te gaan experimenteren met het aanwijzen, aan het begin van een vergadering, van een lid dat nadrukkelijk het procesverloop van de vergadering in de gaten houdt en daar na afloop zijn/haar indrukken over teruggeeft.

## **8.3. Onderwerpen en Activiteiten 2017**

### **Reguliere vergaderingen**

De Raad kwam in 2017 vier maal bijeen voor een reguliere vergadering met de directeur-bestuurder en een maal voor een besloten vergadering. Daarnaast was er een extra vergadering belegd in het kader van het accountantsverslag en de goedkeuring van de jaarrekening en jaarverslag 2016 van Stichting Wonion.

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 en zijn er besluiten genomen over zijn beloning.

### **Themabijeenkomsten**

De Raad is in 2017, naast de vergaderingen, twee keer bij elkaar geweest om nadere aandacht te besteden aan bepaalde onderwerpen. Aan alle themabijeenkomsten namen ook de leden van het Management Team deel.

Tijdens de bijeenkomst op 31 maart zijn er presentaties gegeven over het Resultaatgericht Vastgoedonderhoud, de strategienota en The Naturel Step. De themabijeenkomst van 27 oktober stond in het teken van een kennismaking met het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek en met de leden van de Ondernemingsraad. Daarnaast is er gesproken over de samenwerking met Sité Woondiensten en is een bezoek gebracht aan een project in Terborg.

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

De Raad heeft in 2017 de volgende besluiten genomen:

Datum	Onderwerp	Besluit
21-02-2017	Reglement voordracht huurderscommissaris	Besluit
31-03-2017	Uitstel inzake opstellen en goedkeuren jaarrekening en jaarverslag 2016	Besluit
23-06-2017	Jaarrekening en jaarverslag 2016 Stichting Wonion	Besluit
23-06-2017	Decharge verlenen aan directeur-bestuurder voor het in 2016 gevoerde beleid	Besluit
22-11-2017	Klacht individuele huurder gericht aan RvC ter behandeling naar voorzitter	Besluit
22-11-2017	Herbenoeming Ingrid Canter Cremers en Marcia van Dooremalen	Besluit
22-11-2017	Toezichtvisie van de Raad van Commissarissen	Besluit

De Raad verleende in 2017 zijn goedkeuring aan de volgende bestuursbesluiten:

Datum	Onderwerp	Besluit
21-02-2017	ProSiWo Samenwerkingsovereenkomst	Goedkeuring
21-02-2017	Huurverhoging 2017	Goedkeuring
21-02-2017	Businesscase Transformatie St. Jorisschool Terborg	Goedkeuring
31-05-2017	Aanpassing mandaat treasuryjaarplan 2017	Goedkeuring
23-06-2017	Financieel verslag 2016 Wonion Energie BV	Goedkeuring
23-06-2017	Strategienota 2017	Goedkeuring
23-06-2017	Bod gemeente Oude IJsselstreek	Goedkeuring
27-09-2017	Addendum reglement financieel beleid en beheer	Goedkeuring
22-11-2017	Begroting 2018-2022	Goedkeuring
22-11-2017	Treasurystatuut	Goedkeuring
22-11-2017	Treasuryjaarplan 2018	Goedkeuring

### **Auditcommissie**

De auditcommissie bestond in 2017 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 informatieverschaffing 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 2017 driemaal (maart, 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: het accountantsverslag en het jaarverslag/de jaarrekening 2016, het financieel verslag 2016 van Wonion Energie BV (opgeheven eind 2016), de tax clearance van stichting Wonion, de

treasuryrapportage, het intern controleplan, het financieel beleid, het treasurystatuut, de management letter, de bevindingen uit de interim controle in het najaar van 2017, de integrale beoordelingen door de minister voor Wonen en Rijksdienst, de begroting 2017 en het treasuryjaarplan. Bijzondere thema's voor de auditcommissie waren de invoering van de marktwaardewaardering op basis van de full versie methode in de jaarrekening, met de hieraan gekoppelde stelselwijziging, de invulling van de controlfunctie en de controle aanpak in combinatie met het risicomanagement. De voorzitter van de auditcommissie voerde in 2017 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 2017 geen sprake.

### **Beoordeling accountant**

Eind 2014 heeft de raad van commissarissen besloten BDO te benoemen als accountant voor een periode van in principe 4 jaren. Dit betekent een opdracht tot controle van de jaarrekeningen over de jaren 2014 tot en met 2017. In januari 2018 heeft de RvC in een tussentijdse evaluatie stilgestaan bij het functioneren van de accountant. Aan de hand van de belangrijkste criteria bij het verstrekken van de opdracht is getoetst of BDO naar tevredenheid heeft gepresteerd. Hierbij is aandacht besteed aan de pro-actieve houding van de accountant, de wijze waarop BDO samen met de werkorganisatie het de afgelopen jaren sterk veranderde jaarrekeningproces in goede banen leidt en de mate waarin de accountant de RvC informeert over relevante ontwikkelingen bij Woning en in de sector. De raad is tevreden over het functioneren van BDO en heeft daarom besloten het contract met BDO te verlengen.

In 2017 heeft de accountant in de RvC vergadering van 23 juni het jaarverslag 2016 en het bijbehorende accountantsverslag toegelicht. Dit verslag was eerder voor besproken in de auditcommissie.

### **Intern controller**

De Woningwet 2015 schrijft voor dat dat de controlfunctie bij een corporatie met meer dan 2.500 verhuureenheden in een afzonderlijke organisatie eenheid is opgenomen. Vóór de inwerkingtreding van de Woningwet beschikte Woning al over een controlfunctionaris. Hij is echter niet alleen belast met controltaken, maar vervult ook uitvoerende taken als senior medewerker planning & control. De volledige onafhankelijkheid van de controlfunctie ten opzichte van het verantwoordelijk management kan daarom in de huidige opzet niet gewaarborgd worden. De RvC ondersteunt het voorstel van de directeur-bestuurder om begin 2018 een onafhankelijke externe controller aan te stellen en hem/haar door de huidige control functionaris te laten ondersteunen.

### **Relaties met belanghouders**

De Raad vindt het van belang rechtstreeks van belanghouders te horen hoe zij tegen Woning en het functioneren van de woningcorporatie aankijken. In voorgaande jaren boden bijeenkomsten van de Belanghoudersraad daarvoor een goede gelegenheid, maar in 2017 heeft er geen bijeenkomst van die raad plaatsgevonden. De reden is dat door Woning naar een effectiever alternatief voor de Belanghoudersraad gezocht wordt. Van grote waarde was voor de Raad de kennismakingsbijeenkomst, als onderdeel van de themabijeenkomst op 27 oktober, tussen de RvC en het college van B&W van de gemeente Oude IJsselstreek. Opmerkelijk en een blijk van de goede relatie tussen de gemeente en Woning, was dat het complete college aan de kennismakingsbijeenkomst deelnam. Besproken werden onder andere de volgende thema's: huisvesting van de meest kwetsbare groepen huurders; verbinding van de domeinen openbare orde, veiligheid, zorg, wonen, jeugd; balans tussen afboeking van huurschulden en op peil houden van huurinkomsten; invoering van de Wet aanpak woonoverlast (op basis waarvan de burgemeester de mogelijkheid heeft om specifieke gedragsaanwijzingen te geven aan overlastgevers in zowel huur als koopwoningen). Afgesproken werd om het onderlinge netwerk van functionarissen van de gemeente en de diverse in de gemeente werkzame instellingen te versterken en om begin 2018 aan de hand van de opgebouwde casuïstiek van in de afgelopen periode bij incidenten genomen maatregelen een evaluatie te maken van wat wel en niet gewerkt heeft.



### **Huurdersvereniging Wij Wonen**

Wij Wonen heeft op grond van de Woningwet het recht om een bindende voordracht te doen voor twee leden van de RvC, de zogenaamde huurderscommissarissen. John Seegers en Jan Dirk de Boer zijn de twee leden van de Raad die op voordracht van Wij Wonen zijn benoemd. De huurderscommissarissen hebben in 2017 formeel en informeel contact gehad met de huurdersvereniging. In april is de bestuursvergadering van Wij Wonen bijgewoond. De commissarissen Seegers en De Boer hebben reguliere onderwerpen zoals het huurbeleid, de samenwerking tussen de huurdersvereniging en de corporatie, de ontwikkelingen en signalen uit de wijken en buurten en de ontwikkelingen in de samenwerking ProSiWo besproken. Daarnaast zijn met Wij Wonen de resultaten van het gezamenlijk Woonlastenonderzoek besproken en de inbreng van Wij Wonen in de Prestatieafspraken met de gemeente Oude IJsselstreek .

### **Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland**

De RvC heeft in haar vergadering van 31 mei 2017 het jaarverslag 2016 van de Regionale Geschillencommissie behandeld. In 2016 heeft de commissie vier geschillen van Wonion behandeld. De Raad heeft zich ervan vergewist dat de vier geschillen naar behoren zijn opgelost.

### **Ondernemingsraad**

In 2016 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 ontwikkeling van de samenwerking binnen ProSiWo, en dan met name de ervaringen op de werkvloer met deze samenwerking en de ervaringen met de uitwisseling van personeelsleden. Verder kwam onder meer ter sprake de organisatieontwikkeling, het opleidingsbeleid en de organisatiecultuur. De RvC heeft op grond van deze contacten de indruk gekregen dat er binnen Wonion sprake is van een goede werksfeer en korte lijnen en dat de ProSiWo samenwerking kansen biedt voor de medewerkers.

### **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**

Nadat de Raad op 23 november 2016 zijn goedkeuring had gegeven aan het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder om de in 2016 voorbereide ProSiWo samenwerkingsovereenkomst te ondertekenen bleek ProWonen er eind 2016 voor te kiezen de overeenkomst in de oorspronkelijke vorm niet te ondertekenen. De beoogde samenwerking werd door ProWonen te vergaand en knellend ervaren. De Raad deelde de teleurstelling daarover met de directeur-bestuurder maar steunde het streven van de bestuurders van de drie corporaties om de samenwerking desnoods in een lichtere vorm door te zetten. Er werd een aangepaste samenwerkingsovereenkomst opgesteld die onder andere de mogelijkheid biedt dat twee van de drie corporaties samenwerkingsactiviteiten ontwikkelen buiten de derde om, als die derde niet voor die activiteiten voelt. Het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder om de gewijzigde samenwerkingsovereenkomst te ondertekenen werd door de Raad op 21 februari goedgekeurd.

Van de contractuele ruimte om desgewenst met tweeën verdergaande samenwerkingsactiviteiten te ontplooiën is in 2017 door Wonion en Sité ruimschoots gebruik gemaakt. De Raad juicht die bilaterale samenwerking van harte toe. In 2017 zijn er geen gezamenlijke bijeenkomsten geweest van de drie RvC's van ProWonen, Sité en Wonion.

### **Remuneratiecommissie**

De remuneratiecommissie bestond in 2017 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 beoordelings-gesprek) 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 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 goed bevallen.

### **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 huidige directeur-bestuurder valt onder het overgangsrecht van de WNT. Dat houdt in dat beloningsafspraken boven het voor Wonion op basis van de Regeling bezoldigingsmaxima geldende maximum gedurende vier jaar worden gerespecteerd. Dat recht geldt gedurende de jaren 2014, 2015, 2016 en 2017. Daarna moet de beloning in drie jaar tijd worden afgebouwd tot het voor de corporatie geldende beloningsmaximum.

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. Om tegemoet te komen aan de bedoeling van de WNT heeft de Raad ook in 2017 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 weliswaar bepaald dat zijn vaste salaris jaarlijks tenminste stijgt overeenkomstig de algemene loonstijging volgens de CAO woondiensten, maar van zo'n stijging was in 2017 geen sprake.

Op voorstel van de remuneratiecommissie heeft de Raad in zijn vergadering van 22 november 2017 vastgesteld dat de directeur-bestuurder in 2017 "at target" heeft gepresteerd. Informatie over de hoogte van de beloning 2017 van de directeur-bestuurder is te vinden in de toelichting op de jaarrekening.

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

	Aantal behaalde PE-punten in 2015	Aantal behaalde PE-punten in 2016	Aantal behaalde PE-punten in 2017	Minimaal aantal te behalen PE punten in 2015/2016/2017
Harrie Kuypers	76	43,5	23	108

### **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 2017: € 10.165 per jaar (voor gewone leden) en € 15.245 per jaar (voor de voorzitter) bedragen. De werkelijke bezoldiging van de commissarissen van Wonion bedroeg in 2017: € 7.000 per jaar voor gewone leden en € 9.800 per jaar voor de voorzitter (40% meer). Dat is ongeveer 70% resp. 65% van de maxima volgens de VTW-beroepsregel. Een overzicht van de honorering 2017 van de leden van de RvC is te vinden in de toelichting op de jaarrekening.

#### **8.4. Tenslotte**

Elke onderneming streeft naar overeenstemming tussen gewenste identiteit (hoe willen we zijn), werkelijke identiteit (hoe zijn we) en imago (hoe worden we gezien). Om die overeenstemming te bereiken moet iedereen in de onderneming zich verbinden met de gewenste identiteit en zich ook naar de kenmerken ervan gedragen, zowel intern als extern, dag in dag uit. Wij ervaren op allerlei manieren dat dat bij Wonion bijzonder goed lukt. Daarvoor willen we alle medewerkers van harte complimenteren.

Namens de Raad van Commissarissen

Paul van Waning, voorzitter

## 9. JAARREKENING

### 9.1. Jaarrekening 2017

<b>BALANS PER 31 DECEMBER 2017</b>			
<i>in duizenden euro`s voor resultaatbestemming</i>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>ACTIVA</b>			
<b>1</b>	<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
1.1	DAEB vastgoed in exploitatie	416.619	410.180
	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	38.073	20.888
1.2	Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.940	673
1.3	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.492	25.098
		<b>481.124</b>	<b>456.839</b>
<b>2</b>	<b>Materiële vaste activa</b>		
2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	<b>5.926</b>	<b>6.296</b>
<b>3</b>	<b>Financiële vaste activa</b>		
3.1	Latente belastingvorderingen	5.010	2.828
3.2	Overige vorderingen	36	36
		<b>5.046</b>	<b>2.864</b>
	<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>	<b>492.096</b>	<b>465.999</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>4</b>	<b>Voorraden</b>		
4.1	Overige voorraden	2.256	2.308
		<b>2.256</b>	<b>2.308</b>
<b>5</b>	<b>Onderhanden werken</b>	<b>106</b>	<b>211</b>
<b>6</b>	<b>Vorderingen</b>		
6.1	Huurdebiteuren	454	430
6.2	Gemeente Oude IJsselstreek	14	47
6.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	4
6.4	Overige vorderingen	358	122
6.5	Overlopende activa	448	365
		<b>1.274</b>	<b>968</b>
<b>7</b>	<b>Liquide middelen</b>	<b>2.099</b>	<b>1.936</b>
	<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>5.735</b>	<b>5.423</b>
	<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>497.831</b>	<b>471.422</b>

<b>Vervolg BALANS PER 31 DECEMBER2017</b>			
<i>in duizenden euro`s voor resultaatbestemming</i>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>8</b>	<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
8.1	Overige reserve	36.639	39.311
8.2	Herwaarderingsreserve	248.055	239.270
	Resultaat boekjaar	26.664	6.112
		<b>311.358</b>	<b>284.693</b>
<b>9 VOORZIENINGEN</b>			
9.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	0	1.766
9.2	Overige voorzieningen	55	59
		<b>55</b>	<b>1.825</b>
<b>10 LANGLOPENDE SCHULDEN</b>			
10.1	Leningen kredietinstellingen	141.452	134.804
10.2	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	25.919	26.749
10.3	Overige schulden	6.026	5.986
		<b>173.397</b>	<b>167.539</b>
<b>11 KORTLOPENDE SCHULDEN</b>			
11.1	Schulden aan kredietinstellingen	7.352	12.685
11.2	Schulden aan leveranciers	703	604
11.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.536	612
11.4	Overlopende passiva	3.430	3.464
		<b>13.021</b>	<b>17.365</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>497.831</b>	<b>471.422</b>

<b>WINST- EN VERLIESREKENING</b>			
<i>in duizenden euro`s</i>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
13	Huuropbrengsten	27.068	26.582
14	Opbrengsten servicecontracten	987	847
15	Lasten servicecontracten	-680	-572
16	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.672	-4.948
17	Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.754	-5.974
18	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.504	-1.541
	<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>15.445</b>	<b>14.394</b>
19	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	629	1.161
20	Toegerekende organisatiekosten	-56	-86
21	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-628	-1.121
	<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-55</b>	<b>-46</b>
22	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.594	-2.580
23	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.501	6.787
24	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-3	21
	<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>14.904</b>	<b>4.228</b>
25	<b>Leefbaarheid</b>	<b>-146</b>	<b>-132</b>
26	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	108	2
27	Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.773	-6.042
	<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-5.665</b>	<b>-6.040</b>
	<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN</b>	<b>24.483</b>	<b>12.404</b>
28	Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	<b>2.181</b>	<b>-6.292</b>
	<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>26.664</b>	<b>6.112</b>

<b>KASSTROOMOVERZICHT</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<i>In duizenden euro`s</i>		
<b>1.</b>	<b>A Operationele activiteiten</b>		
	<b>Ontvangsten</b>		
1.1	<i>Huren</i>	26.572	26.390
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen DAEB	23.336	23.039
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	1.635	1471
1.1.3	Onzelfstandig wooneenheden DAEB	0	0
1.1.4	Onzelfstandig wooneenheden niet-DAEB	0	0
1.1.5	Intramuraal DAEB	671	658
1.1.6	Intramuraal niet-DAEB	0	0
1.1.7	Maatschappelijk onroerend goed	190	403
1.1.8	Bedrijfsmatig onroerend goed	716	793
1.1.9	Parkeervoorzieningen DAEB	0	0
1.1.10	Parkeervoorzieningen niet-DAEB	24	26
1.2	<i>Vergoedingen</i>	606	520
1.3	<i>Overheidsontvangsten</i>	0	0
1.4	<i>Overige bedrijfsontvangsten</i>	1.131	536
1.5	<i>Renteontvangsten</i>	108	0
1.5 a	Renteontvangsten (exclusief interne lening)	108	0
1.5 b	Renteontvangsten interne lening	0	0
	<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	28.417	27.446
	<b>Uitgaven</b>		
1.6	Erfpacht	0	0
1.7	Personeelsuitgaven	2.649	2.840
1.8	Onderhoudsuitgaven	4.533	4.888
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	3.433	3.074
1.10 a	Rente-uitgaven (exclusief interne lening)	5.547	5.801
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	20	21
1.11 b	Verhuurdersheffing	2.576	2.345
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	22	10
1.13	Vennootschapsbelasting	0	0
	<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	18.780	18.979
	<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>9.637</b>	<b>8.467</b>
<b>2.</b>	<b>B (Des)investeringsactiviteiten</b>		
	<b>MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten</b>		
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden	348	670
2.1 B	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden	275	903
2.2 A	Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0
2.2 B	Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0
2.3 B	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woonegelegenheden	0	0
2.4 A	Verkoopontvangsten grond	0	50
2.4 B	Verkoopontvangsten grond	142	0
2.5 A	(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
2.5 B	(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
	<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	765	1.623

<b>KASSTROOMOVERZICHT (VERVOLG)</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
<i>In duizenden euro`s</i>			
<b>MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten</b>			
2.6 A	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	8.346	1.072
2.6 B	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	7	0
2.7 A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	1.443	703
2.7 B	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	58	39
2.8 A	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
2.8 B	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
2.9 A	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	1.235	675
2.9 B	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	340	166
2.10 B	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.11 A	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
2.11 B	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
2.12 A	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.12 B	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.13 A	Aankoop grond	0	0
2.13 B	Aankoop grond	0	0
2.14 A	Investerings overig	111	1.993
2.14 B	Investerings overig	8	192
2.15 A	Externe kosten bij verkoop	8	71
2.15 B	Externe kosten bij verkoop	0	0
	<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>11.556</i>	<i>4.911</i>
2.16	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-10.791</i>	<i>-3.288</i>
<b>FVA</b>			
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	0	1.843
2.17.2	Ontvangsten overig	2	0
2.17.3	Ontvangen aflossing interne lening	0	0
2.17.4	Dividend vanuit niet-DAEB verbindingen	0	0
2.18.1	Uitgaven verbindingen	0	191
2.18.2	Uitgaven overig	0	0
2.18.3	Verstrekken interne lening	0	0
2.19	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>2</i>	<i>1.652</i>
	<b>Kasstroom uit (des)investerings</b>	<b>-10.789</b>	<b>-1.636</b>
<b>3. C Financieringsactiviteiten</b>			
<b>Ingaand</b>			
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	16.000	5.000
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	0
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	319
<b>Uitgaand</b>			
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	14.685	10.780
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	0
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	319
	<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>1.315</b>	<b>-5.780</b>
4.1	Mutatie liquide middelen	163	1.051
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	0	0
<b>LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI</b>		<b>1.936</b>	<b>885</b>
<b>LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER</b>		<b>2.099</b>	<b>1.936</b>



### **9.1.1. Toelichting behorende tot de jaarrekening 2017**

#### **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.

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 (2017).

#### **Continuïteit**

Uit de financiële meerjarenbegroting 2018 – 2027 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**

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**

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

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

- Woongelegenheden  
Eengezinswoningen, meergezinswoningen en extramurale zorgeenheden
- 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).

Wonion hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden 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 investeringsubsidies. 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 2017, 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 waarderingcomplex 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 markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het 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	2018	2019	2020	2021 ev
Prijsinflatie	1,30	1,50	1,70	2,00
Loonstijging	2,20	2,20	2,20	2,50
Bouwkostenstijging	2,20	2,20	2,20	2,50
Leegwaardestijging	6,25	2,00	2,00	2,00
Instandhoudingsonderhoud per vhe EGW	2,20	2,20	2,20	2,50
Instandhoudingsonderhoud per vhe MGW	2,20	2,20	2,20	2,50
Instandhoudingsonderhoud per vhe zorgeneid (extramuraal)	2,20	2,20	2,20	2,50
Mutatie onderhoud EGW	2,20	2,20	2,20	2,50
Mutatie onderhoud MGW	2,20	2,20	2,20	2,50
Mutatieonderhoud zorgeneid (extramuraal)	2,20	2,20	2,20	2,50
Beheerkosten EGW	2,20	2,20	2,20	2,50
Beheerkosten MGW	2,20	2,20	2,20	2,50
Beheerkosten zorgeneid (extramuraal)	2,20	2,20	2,20	2,50
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeldatum 1 januari 2016.	1,30	1,50	1,70	2,00
Verhuurderheffing als percentage van de WOZ	0,59	0,59	0,59	0,59
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar	0,00	0,00	0,00	0,00
Huurderving als percentage van de huursom	1,00	1,00	1,00	1,00
Mutatiekans bij doorexpluiten	Gebaseerd op verleden: tussen (een minimum van) 5% en 15%			
Mutatiekans bij uitponden	Gebaseerd op verleden: tussen (een minimum van) 5% en 17%			
Verkoopkosten bij uitponden als percentage van de leegwaarde	2,20	2,20	2,20	2,50

De eigen inschatting van de taxateur o.b.v. marktreferenties bedraagt:			
	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Disconto taxaties (2/3 <sup>e</sup> deel)	6,0	7,3	10,3
Disconto aannemelijkheid (1/3 <sup>e</sup> deel)	6,0	7,7	9,6
Exit yield taxaties (2/3 <sup>e</sup> deel)	4,2	5,7	13,6
Exit yield aannemelijkheid (1/3 <sup>e</sup> deel)	3,4	6,1	8,3

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

In het doorexploteerscenario 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 markthuurlen en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuurlen. 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.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	2018	2019	2020	2021 ev
Prijsinflatie	1,30	1,50	1,70	2,00
Instandhoudingsonderhoud	2,20	2,20	2,20	2,50
Mutatie onderhoud	2,20	2,20	2,20	2,50
Marketing	2,20	2,20	2,20	2,50
Beheerkosten bedrijfsmatig onroerend goed	2,20	2,20	2,20	2,50
Beheerkosten maatschappelijk onroerend goed	2,20	2,20	2,20	2,50
Belastingen en verzekeringen uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2016	1,30	1,50	1,70	2,00

De eigen inschatting van de taxateur o.b.v. marktreferenties bedraagt:			
	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Disconto	6,5	9,3	13,2
Exit yield	3,4	10,6	14,3

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

Parameters parkeervoorzieningen	2017	2018	2019	2020 ev
Prijsinflatie	1,30	1,50	1,70	2,00
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	2,20	2,20	2,20	2,50
Instandhoudingsonderhoud garagebox	2,20	2,20	2,20	2,50
Beheerkosten parkeerplaats	2,20	2,20	2,20	2,50
Beheerkosten garagebox	2,20	2,20	2,20	2,50
Beheerkosten garagebox	2,20	2,20	2,20	2,50
Belastingen en verzekeringen uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2016	1,30	1,50	1,70	2,00

De eigen inschatting van de taxateur o.b.v. marktreferenties bedraagt:			
	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Disconto	6,3	8,4	17,0
Exit yield	0,4	2,5	9,8

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.

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2018	2019	2020	2021 ev
Prijsinflatie	0,60	1,07	1,53	2,00
Instandhoudingsonderhoud	1,70	1,57	2,03	2,50
Mutatieonderhoud	1,70	1,57	2,03	2,50
Marketing	1,70	1,57	2,03	2,50
Beheerkosten	1,70	1,57	2,03	2,50
Belastingen en verzekeringen uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2016	0,60	1,07	1,53	2,00

De eigen inschatting van de taxateur o.b.v. marktreferenties bedraagt:			
	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Disconto	7,1	7,7	10,8
Exit yield	5,7	7,1	10,0

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

### Inzet taxateur

Per eind 2017 zijn alle onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – [www.nrvt.nl](http://www.nrvt.nl)). Vervolgens zal jaarlijks 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw worden getaxeerd. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

### 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	Basis variant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties
Huurinkomsten	Corporatie levert bedrag en expiratedata aan	Genoemde data zijn overgenomen
Huurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant
Erfpacht	Corporatie levert deze data aan	Genoemde correctie meegenomen, geen nader onderzoek gedaan naar erfpachtvoorwaarden
Leegstand	Corporatie levert deze data aan	Genoemde correctie meegenomen
Leegwaarde(stijging)	Op basis van WOZ-waarde	Niet van toepassing



Vrijheidsgraden	Basis variant	Aanpassing taxateur
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot een correcte marktwaarde te komen)
Exityield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot een correcte marktwaarde te komen)
Overdrachtsbelasting	Standaard percentages	Conform basisvariant

### **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).

### **Onroerende zaken in ontwikkeling**

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

Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, 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 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 werken**

Onderhanden werken 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**

Voor dubieuze vorderingen is een voorziening gevormd, deze voorziening is in mindering gebracht op het debiteurensaldo.

### **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 waarderinggrondslag 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.

### **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
- Verhuurderheffing

### **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 subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan:

- Onroerendzaakbelasting
- Waterschapslasten
- Vastgoedgerelateerde verzekeringskosten

**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 wordt 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 informatievervaardingsdoeleinden 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, gediscoteerd tegen actuele rentes.

### 9.1.3 Toelichting op balans

TOELICHTING OP DE BALANS		31-12-2017	31-12-2016
<b>1</b>	<b>ACTIVA</b>		
<b>1.1</b>	<b>VASTE ACTIVA</b>		
	<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
	<b>DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>		
	Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1	431.068	424.188
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings, initiële verkrijgingen	1.824	919
	- Herclassificaties van onroerende zaken VOV	1.571	780
	- Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	6.029	707
	- Buitengebruikstellingen en afstotingen (sloop)	0	-837
	- Buitengebruikstellingen en afstotingen (verkoop)	-520	-1.102
	- Herclassificaties naar onroerende zaken VOV	-223	-374
	- Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	14.943	6.787
	Saldo mutaties boekjaar	23.624	6.880
	<b>Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12</b>	<b>454.692</b>	<b>431.068</b>
	Bedrijfswaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	265.660	275.884

#### Marktwaarde in verhuurde staat vanaf hier nieuw

De actuele waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt 454,7 miljoen euro (2016: 431,1 miljoen euro). De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd het 'handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2016'. De vastgoedportefeuille is 'full' getaxeerd mede omdat Wonion actief is in de krimpregio Achterhoek. De op de markt, waarop de toegelaten instellingen actief is, gebaseerde aannames en uitgangspunten zijn tot stand gekomen in samenwerking met een extern taxateur. De getaxeerde waarden zijn ontleend aan het taxatierapport gedateerd 28 mei 2018, opgesteld door Cushman & Wakefield, 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.

### **Sfeerovergang DAEB en niet-DAEB**

Conform het ingediende scheidingsvoorstel zijn per 1 januari 2017 121 woningen (met een marktwaarde van 17,6 miljoen euro per eind 2016) uit het DAEB segment overgeheveld naar het niet-DAEB segment.

### **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 (6,0 miljoen euro) tot een balanswaarde van 7,9 miljoen euro (bruto boekwaarde).

### **Bedrijfswaarde**

De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt 265,7 miljoen euro (2016: 275,9 miljoen euro). Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de verhuureenheden. De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstroomprognoses zijn ontleend aan de intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van planmatig onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan 5 jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren is uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn van 5 jaar, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

De bepaling van de restwaarde van de grond is gebaseerd op het huidige gebruik van de grond. De restwaarde van de grond aan het eind van de exploitatieduur is gebaseerd op de reële waarde onder aftrek van de te maken kosten sloop/bouwrijp maken en herhuisvesting en bedraagt 20,6 miljoen euro (prijsspeil ultimo 2016). De reële waarde is gebaseerd op een vergelijkbare grond(kavel) geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden voorts de volgende parameters:

- de huurverhoging is in 2018 gemiddeld 1,4% en vanaf 2023 is gerekend met een huurverhoging van 2,0%. (vorig boekjaar: 2017 0,30%, vanaf 2022 2,0%);
- voor huurderiving is gemiddelde ongeveer 1,0% in de bedrijfswaarde opgenomen (vorig boekjaar: 1,0%);
- de mutatiegraad is complex specifiek in de bedrijfswaarde opgenomen. Het gemiddelde bedraagt ongeveer 7,1%.
- de stijging van de exploitatie- en onderhoudslasten bedraagt in 2018 2,2%, daarna 2,3% en vanaf 2023 jaarlijks 2,5% (vorig boekjaar: 2017 tot en met 2019 1,6% respectievelijk 1,9% en 2,2% daarna jaarlijks 2,5%);
- de restwaarde is gebaseerd op de netto contante waarde van de grond onder aftrek van de te maken kosten sloop/bouwrijp maken en herhuisvesting (vorig boekjaar: idem);
- verwachte economische levensduur van de complexen van minimaal 15 jaar (vorig boekjaar: idem);
- disconteringsvoet van 5,00% (vorig boekjaar: 5,00%);
- bepaling van de grondwaarde is als uitgangspunt 114 euro per m<sup>2</sup> gehanteerd vóór oprenting en discontering (vorig boekjaar: € 113 per m<sup>2</sup>).



Kasstromen worden verdisconteerd uitgaande van het medio numerando model (vorig boekjaar: idem).

*Woningen bestemd voor de verkoop op korte termijn.*

Het aantal woningen behorend tot de onroerende en roerende zaken in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt 10. Het aantal woningen welke naar verwachting komend jaar (geprognosticeerd) verkocht zal worden, bedraagt 1. De verwachte inkomsten uit deze woningen bedragen ruim 0,1 miljoen euro.

**Stijging verhuurderheffing**

In de bedrijfswaarde is geen rekening gehouden met inflatoire stijging van het tarief van de verhuurderheffing. De rijksbegroting gaat wel uit van een toekomstige stijging van de opbrengsten uit de verhuurderheffing in 2018. Dit is echter nog niet in wetgeving uitgewerkt, derhalve is deze in de bedrijfswaarde nog niet ingerekend.

**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 in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Aanschafprijs	3.062	1.566
	Cumulatieve waardeverminderingen	-4.155	-901
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.766	0
	Boekwaarde begin boekjaar	673	665
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings	10.610	2.203
	- Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	-1.547	-3.253
	- Overboekingen van en naar voorraden, vastgoed voor eigen gebruik en vastgoed in exploitatie	-6.030	-706
	- Overboeking naar voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-1.766	1.766
	Saldo mutaties boekjaar	1.267	8
	Aanschafprijs	5.521	3.062
	Cumulatieve waardeverminderingen	-3.581	-4.155
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	1.766
	<b>Boekwaarde einde boekjaar</b>	<b>1.940</b>	<b>673</b>
<b>1.3</b>	<b>Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Contractprijs (verkochte woningen)	30.372	26.751
	Cumulatieve waardeveranderingen	-5.274	-1.337
	Boekwaarde begin boekjaar	25.098	25.414

	2017	2018
Mutaties boekjaar:		
- Investerings		
- Overboeking van onroerende zaken in exploitatie	223	373
- Overboeking naar onroerende zaken in exploitatie	-1.571	-780
- Waardeveranderingen verantwoord in winst- en verliesrekening	741	91
Saldo mutaties boekjaar	-607	-316
Contractprijs (verkochte woningen)	29.021	30.372
Cumulatieve waardeveranderingen	-4.529	-5.274
<b>Boekwaarde einde boekjaar</b>	<b>24.492</b>	<b>25.098</b>
Het aantal eenheden verkocht onder voorwaarden	2	4
Het aantal teruggekochte eenheden	13	9
Cumulatief saldo Koopgarant verkochte eenheden	246	257

Het aantal woningen opgenomen onder 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' bedraagt: 246 (2016: 257). 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.

2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	2017	2016
	Boekwaarde begin boekjaar	6.296	6.650
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings gereed	137	205
	- Afschrijvingen	-507	-559
	Saldo mutaties boekjaar	-370	-354
	<b>Boekwaarde einde boekjaar</b>	<b>5.926</b>	<b>6.926</b>
	Aanschafwaarde	9.310	10.986
	Cumulatieve afschrijvingen	-3.384	-4.690
	<b>Boekwaarde einde boekjaar</b>	<b>5.926</b>	<b>6.296</b>

3	Financiële vaste activa	2017	2016
3.1	Latente belastingvorderingen		
	Saldo begin boekjaar	2.828	9.120
	Mutatie ten gunste van resultaat	2.182	-6.292
	<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>5.010</b>	<b>2.828</b>

#### Toelichting Actieve belastinglatentie balans

Woningcorporaties zijn integraal vennootschapsbelastingplichtig. De wet op de vennootschapsbelasting 1969 is van toepassing. Daarnaast zijn er aanvullende regels ter bepaling van het fiscaal resultaat vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO2). Veel woningcorporaties waaronder Wonion hebben deze overeenkomst met de Belastingdienst ondertekend.

De VSO2 had in eerste instantie een looptijd van 5 jaar en was van toepassing op de belastingjaren 2008 tot en met 2012. Vanaf 2012 wordt deze overeenkomst telkens stilzwijgend voor de periode van 1 jaar verlengd, tenzij één van de

partijen voor 1 december voorafgaande aan het fiscale jaar de overeenkomst opzegt. Voor 2017 is de overeenkomst nog steeds van toepassing en zijn de regels in acht genomen bij de bepaling van de fiscale resultaten.

De samenstelling van de latente belastingvordering is als volgt (*in duizenden euro's*):

	<b>2017</b>
Latente belastingvordering per 1-1	2.828
Toename belastingvordering	2.182
Latente belastingvordering per 31-12	5.010

De post latente belastingvordering van 5.010.000 euro betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. Naar verwachting zal een bedrag van ongeveer 1.092.000 euro binnen een jaar verrekend worden met de latente belastingvorderingen. Dit bedrag is gebaseerd op de berekening van de vennootschapsbelasting 2018 zoals deze is opgenomen in de meest recente goedgekeurde financiële meerjarenbegroting. Het restant van de verrekenbare verliezen wordt naar verwachting in 2019, 2020 en 2021 verrekend. 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 inzake vastgoed waarvan wordt verwacht dat dit in de komende vijf jaar wordt verkocht is tot uitdrukking gebracht in een actieve belastinglatentie. De fiscale waarde van dit vastgoed is hoger dan de commerciële waarde (marktwaarde). De gewaardeerde latente belastingvordering bedraagt 7.000 euro.
- Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt circa 538.000 euro. De gewaardeerde latente belastingvordering bedraagt 135.000 euro.
- Het tijdelijke verschil inzake het fiscale afschrijvingspotentieel is berekend voor de komende 5 jaar en bedraagt 1.914.000 euro.
- De post latente belastingvordering inzake beschikbare voorwaartse verliescompensatie bedraagt ongeveer 2.954.000 euro.

Wonion heeft voor de volgende mogelijke waarderingsverschillen geen latentie opgenomen:

- *Activa in exploitatie*

Het waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie komt in principe tot uiting op het moment dat het vastgoed wordt gedesinvesteerd. Aangezien Wonion woningen over het algemeen gesproken niet sloop bij het eindigen van de theoretische levensduur maar doorexploiteert en zeer beperkt woningen verkoopt de komende jaren is het zeer onzeker of deze waardeverschillen in de toekomst worden gerealiseerd. Dit gaf aanleiding om dit waarderingsverschil niet in een latentie op te nemen.

- *Fiscale af- en opwaardering (op grond van WOZ-waarde)*

Wonion heeft fiscaal haar vastgoed afgewaardeerd op basis van de ontwikkeling van de WOZ-waarde. Een belangrijke voorwaarde om deze afwaardering toe te kunnen passen is dat er sprake is van een duurzame waardevermindering. Wonion verwacht dat deze afwaardering niet meer geheel of gedeeltelijk kan worden teruggenomen op basis van een positieve WOZ-waarde ontwikkeling over de restant exploitatieduur van het vastgoed. De WOZ-afwaardering typeert als een tijdelijk waarderingsverschil op grond van de verslaggevingsregels. Fiscaal is sprake van een duurzame waardevermindering hetgeen een toekomstige stijging van de WOZ-waarde niet uitsluit. Op grond van het feit dat het werkgebied van Wonion – ook door de overheid – is aangeduid als een krimpregio, bestaat onzekerheid over het herstel van de WOZ-waarde naar het oorspronkelijke niveau van de situatie in 2008 (fiscale openingsbalans). Door deze onzekerheid is door Wonion geen passieve belastinglatentie

opgenomen uit hoofde van de eventuele toekomstige fiscale verplichting op grond van een terugname van de afwaardering naar lagere-WOZ waarde op de langere termijn.

<b>3.2</b>	<b>Overige vorderingen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	A Vordering planontwikkeling Lintelo	34	34
	B Waarborgsom AGEM	2	2
	<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>36</b>	<b>36</b>

	<b>V L O T T E N D E A C T I V A</b>		
<b>4</b>	<b>Voorraden</b>		
<b>4.1</b>	<b>Overige voorraden</b>		
<b>4.1.1</b>	<b>Grond- en ontwikkelposities</b>		
	Saldo begin boekjaar	2.289	1.711
	Desinvestering verkoop grond (Lichtenberg)	-69	0
	Herwaardering	20	578
	Totaal mutaties	-49	578
	<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>2.240</b>	<b>2.289</b>

De voorraad ten behoeve van verkoop betreft de grondposities Hof van Terborg, Emmastraat Terborg, Lichtenberg en Silvolde Zuid.

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>4.1.2</b>	<b>Onderhoudsmaterialen</b>	<b>16</b>	<b>19</b>
	<b>Totaal overige voorraden</b>	<b>2.256</b>	<b>2.308</b>

<b>5</b>	<b>Onderhanden werken</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Saldo begin boekjaar	211	112
	Bij: Bouw en ontwikkelingskosten	-67	137
	Overboeking naar grond en ontwikkelposities	0	0
	Geactiveerde kosten, toegerekende winsten verminderd met voorziene verliezen	144	249
	Af: gedeclareerde termijnen kopers	-38	-38
	<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>106</b>	<b>211</b>
<b>6</b>	<b>Vorderingen</b>		
<b>6.1</b>	<b>Huurdebiteuren</b>		
	Huursaldo zittende huurders	359	319
	Huursaldo vertrokken huurders	183	208
	Af: voorziening dubieuze debiteuren	-88	-97
	<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>454</b>	<b>430</b>
<b>6.2</b>	<b>Gemeente Oude IJsselstreek</b>	<b>14</b>	<b>47</b>
<b>6.3</b>	<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
	Pensioenpremie	0	4
	<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
<b>6.4</b>	<b>Overige vorderingen</b>		
	Overige vorderingen op zittende huurders	35	24
	Overige vorderingen op vertrokken huurders	223	208
	Overige	142	20
	Totaal overige vorderingen	400	252
	Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-42	-130
	<b>Saldo overige vorderingen</b>	<b>358</b>	<b>122</b>
	<b>Verloop voorziening dubieuze debiteuren:</b>		
	Saldo begin boekjaar	227	136
	Bij: Dotatie	99	223
	Af: Onttrekkingen, alsnog ontvangen posten (per saldo)	196	132
	Saldo voorziening dubieuze debiteuren	<b>130</b>	<b>227</b>
<b>6.5</b>	<b>Overlopende activa</b>		
	Vooruitbetaalde verzekeringspremies	199	180
	Vooruitbetaalde contracten en licenties	58	45
	Overig	191	140
	<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>448</b>	<b>365</b>
<b>7</b>	<b>Liquide middelen</b>		
	Kasgelden	1	1
	Vrij opneembare banktegoeden	2.098	1.935
	<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>2.099</b>	<b>1.936</b>

	<b>P A S S I V A</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>8</b>	<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
<b>8.1</b>	<b>Overige reserve</b>		
	Saldo begin boekjaar	39.311	26.801
	Uit resultaatbestemming respectievelijk 2016 en 2015	-2.672	12.510
	Herwaardering MVA / Terugname herwaardering via EV	0	0
	<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>36.639</b>	<b>39.311</b>
<b>8.2</b>	<b>Herwaarderingsreserve</b>		
	Saldo begin boekjaar	239.270	227.937
	Uit resultaatbestemming respectievelijk 2016 en 2015	8.785	11.333
	Realisatie verkoop	0	0
	Mutatie door herwaardering	0	0
	<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>248.055</b>	<b>239.270</b>
	<b>Resultaat boekjaar</b>		
	Specificatie totaalresultaat		
	Resultaat boekjaar (exclusief herwaardering)	7.768	-2.675
	Resultaat boekjaar herwaardering	18.896	8.787
	<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>26.664</b>	<b>6.112</b>

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

De herwaarderingsreserve bedraagt per eind 2017 € 248.055.000. Dit bedrag heeft voor € 232.925.000 betrekking op materiële vaste activa in exploitatie en voor € 15.130.000 op materiële vaste activa verkocht onder voorwaarden. Per eind 2016 waren deze bedragen respectievelijk € 239.270.000 en € 15.132.000.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017:

De directeur-bestuurder stelt aan de RvC voor het resultaat over het boekjaar 2017 in zijn geheel ten gunste te brengen aan de reserves, gesplitst naar overige reserves (€ 7.768.000) en herwaarderingsreserve (€ 18.896.000). Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016:

De jaarrekening 2016 is vastgesteld in de vergadering van de RvC gehouden op 23 juni 2017. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

		<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>9</b>	<b>VOORZIENINGEN</b>		
<b>9.1</b>	<b>Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering</b>		
	Saldo begin boekjaar	-1.766	0
	Bij: toevoeging nieuwbouw	0	1.766
	Af: besteding gedurende het boekjaar	1.766	0
	<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>0</b>	<b>1.766</b>
<b>9.2</b>	<b>Overige voorzieningen</b>		
	<b>Voorziening jubileumuitkering</b>		
	Stand begin boekjaar	59	58
	Mutatie	-4	1
	<b>Stand einde boekjaar</b>	<b>55</b>	<b>59</b>

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

<b>10</b>	<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>10.1</b>	<b>Leningen kredietinstellingen</b>		
	Het verloop van de leningen was als volgt:		
	Saldo begin boekjaar	147.489	153.610
	Mutaties boekjaar:		
	Bij: Nieuw opgenomen leningen	16.000	5.000
	Terugstorting/Opname uit Roll-over	-2.000	-2.000
	Af: Geheel afgelost	-12.051	-8.477
	Af: Reguliere aflossingen (DAEB, WSW geborgd)	-634	-621
	Af: Reguliere aflossingen (niet DAEB, niet WSW geborgd)	0	-23
	Saldo mutaties	1.315	-6.121
	<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>148.804</b>	<b>147.489</b>
	Af: Aflossingsverplichting komend boekjaar	7.352	12.685
	<b>Saldo langlopende leningen</b>	<b>141.452</b>	<b>134.804</b>
	<b>TOELICHTING LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN</b>		
	Looptijd van		
	< 1 jaar	5.500	12.060
	1-5 jaar	6.397	9.019
	> 5 jaar	136.907	126.409
		<b>148.804</b>	<b>147.488</b>
	De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:		
	Vastrentende leningen	87.804	78.739
	Variabel rentende leningen	41.000	48.750
	Basisrenteleningen	20.000	20.000
		<b>148.804</b>	<b>147.489</b>
	<b>Tegenpartijrisico</b>		
	De partijen waarbij de leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen		
	N.V. Bank Nederlandse Gemeenten:	102.452	102.055
	Nationale Waterschapsbank N.V.	26.696	34.556
	Overige bankinstellingen	19.656	10.878
		<b>148.804</b>	<b>147.489</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 2017 beliep het saldo van de rentelast inzake de renteswaps 2,1 miljoen euro (2016: 2,2 miljoen euro). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille van 3,2 miljoen euro (2016: 3,4 miljoen euro) bedraagt de effectieve vermogenskostenvoet 3,61% (2016: 3,72%).



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 bedraagt 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 rente-aanpassing 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 gemitigeerd.

Nagenoeg alle leningen zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het totaal van de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 152.804.000. Naar verwachting zullen voor de komende 5 jaar van de leningenportefeuille ultimo boekjaar de volgende eindaflossingen/conversies plaatsvinden:

Jaar	Eindaflossing	Conversie	Totaal
2018	5.500		5.500
2019	3.000	5.000	8.000
2020		6.643	6.643
2021		10.000	10.000
2022	3.000		3.000
<b>Totaal</b>	<b>11.500</b>	<b>21.643</b>	<b>33.143</b>

### Looptijd

De gewogen gemiddelde restant looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2017: 17 jaar (2016: 18 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 een aantal rente-instrumenten. Dit betreft:

- 4 renteswaps;
- 1 cap (contractueel beëindigd op 1-3-2017);
- 1 floor (contractueel beëindigd op 1-3-2017).

### Renteswaps

De reële waarde van de effectieve renteswaps per 31 december 2017 bedraagt: -/- 23,0 miljoen euro en is opgenomen in punt 13 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen'.

		<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>10.2</b>	<b>Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>		
	Saldo begin boekjaar	26.749	27.060
	Mutaties boekjaar:		
	Bij: Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	223	412
	Af: Verminderingen als gevolg van terugkoop	-1.571	-745
	Bij: Waardemutatie terugkoopverplichting	518	22
	Saldo mutaties boekjaar	-830	-311
	<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>25.919</b>	<b>26.749</b>
	Tot en met het boekjaar zijn verkocht onder voorwaarden :	246	257
<b>10.3</b>	<b>Overige schulden</b>		
	<b>Lumpsum brede school Terborg:</b>		
	Saldo begin boekjaar	5.983	5.940
	Mutaties boekjaar:		
	Vermindering: toerekening aan exploitatie brede school Terborg	-320	-313
	Bij: Rente	359	356
	Saldo mutaties boekjaar	39	43
	<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>6.022</b>	<b>5.983</b>
	<b>Waarborgsommen</b>	4	3
	<b>Totaal overige schulden</b>	<b>6.026</b>	<b>5.986</b>
<b>11</b>	<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
<b>11.1</b>	<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>		
	Bankkrediet		
	Kortlopend deel langlopende schulden	7.352	12.685
	Saldo einde boekjaar	<b>7.352</b>	<b>12.685</b>
	Kredietfaciliteit: Wonion beschikt over een kredietfaciliteit in rekeningcourant bij de BNG ad € 4.000.000.		
<b>11.2</b>	<b>Schulden aan leveranciers</b>		
	Handelscrediteuren	<b>703</b>	<b>604</b>
<b>11.3</b>	<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
	Omzetbelasting	1.424	532
	Loonheffing en sociale premies	79	80
	Pensioenpremie	33	0
	<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>1.536</b>	<b>612</b>

		2017	2016
<b>11.4</b>	<b>Overlopende passiva</b>		
	Niet vervallen rente op leningen	2.816	2.957
	Vooruit ontvangen huur	155	175
	Nog te ontvangen projectfacturen	194	54
	Af te rekenen servicekosten	89	95
	Overig nog te ontvangen facturen	176	183
	<b>Totaal overlopende passiva</b>	<b>3.430</b>	<b>3.464</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 ervan.

De reële waarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2017: 174,8 miljoen euro (2016: 171,7 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 2017: 152,8 miljoen euro (2016: 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 activa 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 ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

<i>in duizenden euro`s</i>	2017	2016
Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (volgens opgave WSW)	5.729	5.678
Aangegane verplichtingen onroerende zaken in ontwikkeling	2.099	6.867
Nog op te nemen uit roll-over leningen	4.000	2.000

### Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en aankoop van woningen tot een bedrag van euro 2.099.000.

### Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De oblige uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2017: euro 5,7 miljoen (2016: euro 5,7 miljoen). Dit oblige 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 x 1.000*):

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	-4.161	Ja
10.000	swap	5,0125	euro 3M	01-06-2009	01-06-2032	-5.582	Ja
10.000	swap	4,9825	euro 3M	03-08-2009	01-08-2035	-6.233	Ja
10.000	swap	4,9375	euro 3M	01-12-2009	01-12-2039	-6.985	Ja
4.750	cap	5,50		01-03-2007	01-03-2017	0	Ja
4.750	floor	2,00		01-03-2007	01-03-2017	0	Ja
<b>55.500</b>						<b>-22.961</b>	

### Claims

Tegen Wonion zijn geen claims ingediend.

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

<b>TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING</b>			
	<i>in duizenden euro`s</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>13</b>	<b>Huuropbrengsten</b>		
	Te ontvangen netto huur	26.805	26.485
	Af: Derving		
	- wegens leegstand	-135	-181
	- wegens oninbaarheid	5	-108
	Subtotaal huuropbrengsten	26.675	26.196
	Toerekening lumpsum aan exploitatie 'Brede School de Rietborgh'	320	313
	Huuropbrengst woningen in beheer	73	73
		<b>27.068</b>	<b>26.582</b>
<b>14</b>	<b>Opbrengsten servicecontracten</b>		
	Levering goederen en diensten	642	584
	Glasfonds	32	31
	Servicefonds, rioolfonds	102	45
	Opbrengsten uit zonnepanelen	214	189
	Af: Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-3	-2
		<b>987</b>	<b>847</b>
<b>15</b>	<b>Lasten servicecontracten</b>		
	Levering goederen en diensten	-481	-465
	Glasfonds	-34	-25
	Servicefonds, rioolfonds	-165	-82
		<b>-680</b>	<b>-572</b>
<b>16</b>	<b>Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>		
	Personeelskosten	-2.027	-2.133
	Geactiveerde productie eigen bedrijf	137	137
	Doorbelaste personeelskosten	159	137
	Overige personeelskosten	-164	-66
	Huisvesting	-63	-52
	Raad van Toezicht	-31	-28
	ICT	-181	-153
	Vervoermiddelen	-78	-71
	Overig	-171	-249
	Afschrijvingen (on)roerend goed voor eigen gebruik	-268	-280
	Sectorheffingen	-2.596	-2.365
	Ontvangen vergoedingen (inschrijfgeld ed.)	26	24
	Overig	585	151
	<b>Totaal</b>	<b>-4.672</b>	<b>-4.948</b>

<b>vervolg TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING</b>			
		<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>17</b>	<b>Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
	Reparatie onderhoud	-508	-637
	Mutatie onderhoud	-464	-352
	Planmatig onderhoud	-3.664	-3.880
	Toegerekende organisatiekosten	-1.330	-1.299
	Doorbelaste onderhoudskosten	212	120
	Dekking uren eigen dienst	0	74
		<b>-5.754</b>	<b>-5.974</b>
<b>18</b>	<b>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
	Belastingen	-1.015	-1.009
	Verzekeringen	-131	-93
	Contributie Aedes	-33	-33
	Overige directe exploitatiekosten	-78	-142
	Huurlasten woningen in beheer	-84	-83
	Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-104	-115
	Bijdragen aan huurdersvereniging, bewonerscommissies en VVE's	-59	-66
		<b>-1.504</b>	<b>-1.541</b>
	<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		
<b>19</b>	<b>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>		
	Verkoopopbrengst bestaand bezit	520	1.160
	Verkoopkosten bestaand bezit	-29	-62
	Verkoopopbrengst overige activa	142	63
	Verkoopkosten overige activa	-4	0
	<b>Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>	<b>629</b>	<b>1.161</b>
<b>20</b>	<b>Toegerekende organisatiekosten</b>		
	Toegerekende organisatiekosten bestaand bezit	-47	-82
	Toegerekende organisatiekosten overige activa	-9	-4
	<b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>-56</b>	<b>-86</b>
<b>21</b>	<b>Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop</b>		
	Boekwaarde bestaand bezit	-520	-1.102
	Boekwaarde overige activa	-108	-19
	<b>Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop</b>	<b>-628</b>	<b>-1.121</b>
	<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-55</b>	<b>-46</b>

<b>vervolg TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING</b>			
		<b>2017</b>	<b>2016</b>
22	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.547	-3.253
	Overige waardeveranderingen grondposities vastgoedportefeuille	-47	673
23	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.501	6.787
24	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	674	91
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	-677	-70
	<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>14.904</b>	<b>4.228</b>
25	<b>Leefbaarheid</b>		
	Directe kosten leefbaarheid	-23	-11
	Toegerekende organisatiekosten	-123	-121
		<b>-146</b>	<b>-132</b>
26	<b>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
	Rente op liquide middelen	108	2
		<b>108</b>	<b>2</b>
27	<b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
	Toegevoegde rente overige langlopende schulden	-359	-356
	Rente langlopende schulden (leningen OG)	-3.231	-3.433
	Rente langlopende schulden (derivaten)	-2.112	-2.165
	Overige financieringslasten	-71	-88
		<b>-5.773</b>	<b>-6.042</b>
28	<b>Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>		
	Acute belastingen	0	0
	Mutatie latente belastingen:		
	- Mutatie compensabele verliezen	291	-6.256
	- Mutatie tijdelijke verschillen	1.890	-36
	<b>Subtotaal mutatie latente belastingen</b>	<b>2.181</b>	<b>-6.292</b>

Nadere toelichting per onderdeel:

- *Acute belastingen*  
Dit is de vennootschapsbelasting die naar verwachting betaald gaat worden over het fiscale resultaat 2017.
- *Mutatie compensabele verliezen*  
Dit is de mutatie van de compensabele fiscale verliezen tot en met 2016. Deze post is met 0,3 miljoen euro toegenomen. In de loop van 2017 heeft Wonion met de belastingdienst overlegd over de aangiftes 2012 en 2013. Inmiddels heeft Wonion de definitieve aanslagen 2012 en 2013 ontvangen van de belastingdienst. Deze gegevens zijn opgenomen in de fiscale positie in de jaarrekening 2017
- *Mutatie tijdelijke verschillen*  
Onder dit onderdeel wordt de mutatie in de tijdelijke verschillen verantwoord die ontstaan als gevolg van toekomstige verkopen en de leningenportefeuille.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	24.483	4.532
Permanente en tijdelijke verschillen:		
-Fiscaal toegerekende rente vastgoedprojecten in ontwikkeling	240	44
-Waardeveranderingen vlottende activa	1.594	0
-Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-16.498	4.259
-Afschrijvingen	-3.719	-4.010
-Verkoopresultaat bestaand bezit	-548	-286
-Fiscaal onderhoudslasten in plaats van investering	-440	-349
-Dotatie onderhoudsvoorziening	0	0
-Bijdrage heffing sanering steun	0	0
-Overige verschillen	-161	-25
-Totaal permanente en tijdelijke verschillen	-19.415	-367
Belastbaar bedrag ter bepaling van de vennootschapsbelasting	4.951	4.165
Verrekening met fiscale verliezen voorgaande jaren:	-4.951	-4.165
<b>Acute belastingen boekjaar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Na 2017 resteert 11,8 miljoen euro als verrekenbaar fiscaal verlies, dat kan worden verrekend met toekomstige fiscale winsten.

In 2017 heeft Wonion de definitieve aanslagen vennootschapsbelasting ontvangen over de jaren 2012 en 2013.

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. Voor het jaar 2017 is voor de berekening van de waardestijging dan wel waardedaling de WOZ-waarde 2019 (peildatum 1 januari 2018) van belang. Deze waarde is op dit moment nog niet bekend. Omdat de regio waar Wonion actief is een krimpregio is, waarvan de verwachting is dat de WOZ-waarden die van belang zijn voor het aangiftejaar 2017 niet of nauwelijks stijgen, heeft Wonion er voorzichtigheidshalve voor gekozen om geen waardemutatie op te nemen in de fiscale positie. Wonion acht de onzekerheid van de waardeontwikkeling in het werkgebied te groot om daarover een gefundeerd standpunt in te kunnen nemen. Dit leidt ertoe dat op dit punt een onzekerheid bestaat ten aanzien van de latentie van de te verrekenen verliezen. De hoogte van deze onzekerheid is niet in te schatten op dit moment.



## 18. 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 2017 € 132.000 (klasse E).

Voor de bezoldiging van de bestuurder van de woningcorporatie kwam in 2017 een bedrag van € 154.323 (2016: € 154.406) 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 2017 een bedrag van € 40.387 (2016: € 37.221) 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 2017	1 januari – 31 december
Deeltijdfactor in fte	1,0
Gewezen topfunctionaris	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	134.442
Beloningen betaalbaar op termijn	19.881
Subtotaal bezoldiging	154.323
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	132.000
-/- Overschrijding van het bezoldigingsmaximum	22.323
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>154.323</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangsrecht is van toepassing 4 <sup>e</sup> termijn van 4 jaren
<b>Gegevens 2016</b>	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1 januari – 31 december
Deeltijdfactor 2016 in fte	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	134.772
Beloningen betaalbaar op termijn	19.634
<b>Totale bezoldiging 2016</b>	<b>154.406</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 2017	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Bezoldiging	10.618	7.345	7.587	7.345	7.492
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.800	13.200	13.200	13.200	13.200
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0	0
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>10.618</b>	<b>7.345</b>	<b>7.587</b>	<b>7.345</b>	<b>7.492</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 2016</b>					
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1-31/12	1/1-31/12	1/4-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	10.316	7.135	5.612	7.000	7.158
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
<b>Totale bezoldiging 2016</b>	<b>10.316</b>	<b>7.135</b>	<b>5.612</b>	<b>7.000</b>	<b>7.158</b>

### 19. 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:

	2017	2016
Controle jaarrekening	99.642	54.321
Controle overig	-	-
<b>Totaal</b>	<b>99.642</b>	<b>54.321</b>

### 20 Personeelskosten

	2017	2016
Lonen en salarissen	-2.040	-2.127
Pensioenlasten	-321	-334
Sociale lasten	-323	-335
Totaal	-2.684	-2.796
<b>De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:</b>		
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.027	2.133
Lasten onderhoudsactiviteiten	538	545
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	15	13
Toegerekende organisatiekosten (leefbaarheidsactiviteiten)	104	105
<b>Totaal</b>	<b>2.684</b>	<b>2.796</b>

<b>Gemiddeld aantal FTE's (exclusief ingehuurd personeel)</b>		
Directeur/bestuurder	1,0	1,0
Directiesecretariaat en personeelszaken	1,3	1,4
Controller	0,3	0,3
Management	3,0	3,0
Afdeling Strategie en Vastgoed	7,5	9,1
Afdeling Wonen	16,1	16,1
Afdeling Financiën	6,9	6,2
Overig	0,8	1,1
<b>Totaal</b>	<b>36,4</b>	<b>38,2</b>

### 9.3. Overige gegevens (Resultaatbestemming, kengetallen, gesegmenteerde balansen per 1-1-2018 en controleverklaring)

#### 9.3.1. 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.

#### 9.3.2. Kengetallen

Kengetallen	2017	2016
<b>Samenstelling vastgoedportefeuille</b>		
Zelfstandige huurwoningen	3.924	3.872
Intramuraal vastgoed	107	107
Parkeervoorzieningen	103	103
Maatschappelijk onroerend goed	19	17
Bedrijfsmatig onroerend goed	45	43
Totaal in eigendom	4.198	4.142
Woningen in beheer	12	12
Totaal in exploitatie	4.210	4.154
<b>Koopgarantportefeuille</b>		
	246	257
<b>Verloop vastgoedportefeuille</b>		
Verkoop regulier (8 woningen en 2 overig)	-3	-10
Verkoop koopgarant	-2	-4
Sloop	0	-22
Opgeleverde nieuwbouw	44	11
Aankoop/terugkoop koopgarant	13	9
Splitsing/samenvoeging/overig	4	1
Saldo verloop	56	-15
<b>Verhuur</b>		
Mutatiegraad	7,2%	7,9%
Huurachterstand in % jaarhuur	2,0%	2,0%
Derving (leegstand) in % jaarhuur	0,5%	0,7%
Huurverhoging op 1 juli in verslagjaar	0,3%	0,3%
<b>Bereikbaarheid van woningen</b>		
Goedkoop	359	368
Betaalbaar	2.928	2.829
Duur tot huurtoeslaggrens	510	536
Boven huurtoeslaggrens	127	139
	3.924	3.872
<b>Kwaliteit van het vastgoed</b>		
Gemiddeld aantal punten WWS	163,8	164,9
Gemiddelde netto huurprijs in €	540,85	536,04
Gemiddelde energie-index	1,37	1,39

Vervolg <b>KENGETALLEN</b>	2017	2016
<b>Organisatie</b>		
aantal personen	41	45
aantal fte	36,4	37,7
VHE/FTE	116	110
Ziekteverzuim	2,1%	4,08%
<b>RATIO'S</b>		
Solvabiliteit (obv marktwaarde)	63%	60%
Solvabiliteit (obv bedrijfswaarde)	40%	41%
Loan to Value (obv marktwaarde)	36%	36%
Loan to Value (obv bedrijfswaarde)	58%	54%
Liquiditeit	0,4	0,3
Interest Coverage Ratio	2,8	2,5
Cashflow per woning	2.562	2.173
Leningschuld per woning	37.922	38.091
Rentelasten t.o.v. huren	22%	23%
<b>Waarde per zelfstandige huurwoning</b>		
Bedrijfswaarde	67.701	71.251
Volkshuisvestelijke waarde	74.546	75.649
Marktwaarde	115.875	111.330
WOZwaarde	131.585	128.693
Eigen vermogen	79.347	73.526
Jaarresultaat	6.795	1.579

### 9.3.3. Gesegmenteerde balansen per 1 januari 2018

<b>DAEB BALANS PER 1 JANUARI 2018</b>	
<i>in duizenden euro`s voor resultaatbestemming</i>	<b>2018</b>
<b>ACTIVA</b>	
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	
DAEB vastgoed in exploitatie	416.617
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.940
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.541
	<b>439.098</b>
<b>Materiële vaste activa</b>	
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>5.196</b>
<b>Financiële vaste activa</b>	
Latente belastingvorderingen	4.809
Overige vorderingen	2
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	25.788
Interne lening	15.500
	<b>46.099</b>
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>	<b>490.393</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	
<b>Voorraden</b>	
Overige voorraden	<b>1.173</b>
<b>Vorderingen</b>	
Huurdebiteuren	399
Gemeente Oude IJsselstreek	14
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0
Overige vorderingen	336
Overlopende activa	701
	<b>1.450</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>511</b>
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>3.134</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>493.527</b>

<b>Vervolg DAEB BALANS PER 1 JANUARI 2018</b>	
<i>in duizenden euro`s voor resultaatbestemming</i>	<b>2018</b>
<b>PASSIVA</b>	
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	
Overige reserve	43.724
Herwaarderingsreserve	240.967
Resultaat boekjaar	26.664
	<b>311.355</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>	
Overige voorzieningen	<b>51</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	
Leningen kredietinstellingen	141.452
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.723
Overige schulden	6.025
	<b>169.200</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	
Schulden aan kredietinstellingen	7.352
Schulden aan leveranciers	661
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.508
Overlopende passiva	3.400
	<b>12.921</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>493.527</b>

<b>NIET-DAEB BALANS PER 1 JANUARI 2018</b>	
<i>in duizenden euro`s voor resultaatbestemming</i>	<b>2018</b>
<b>ACTIVA</b>	
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	38.074
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.951
	<b>42.025</b>
<b>Materiële vaste activa</b>	
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>730</b>
<b>Financiële vaste activa</b>	
Latente belastingvorderingen	200
Overige vorderingen	35
	<b>235</b>
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>	<b>42.990</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	
<b>Vorraden</b>	
Overige voorraden	<b>1.083</b>
<b>Onderhanden werken</b>	<b>105</b>
<b>Vorderingen</b>	
Huurdebiteuren	56
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0
Overige vorderingen	21
Overlopende activa	30
	<b>107</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>1.588</b>
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>2.883</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>45.873</b>



<b>Vervolg NIET-DAEB BALANS PER 1 JANUARI 2018</b>	
<i>in duizenden euro`s voor resultaatbestemming</i>	<b>2018</b>
<b>PASSIVA</b>	
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	
Overige reserve	18.155
Herwaarderingsreserve	7.087
Resultaat boekjaar	546
	<b>25.788</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>	
Overige voorzieningen	4
	<b>4</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	
Leningen kredietinstellingen	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.197
Overige schulden	1
Interne lening	15.500
	<b>19.698</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	
Schulden aan kredietinstellingen	0
Schulden aan leveranciers	42
Belastingen en premies sociale verzekeringen	28
Overlopende passiva	313
	<b>383</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>45.873</b>

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

De Raad van Commissarissen heeft in haar vergadering van 15 juni 2018 kennis genomen van de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag van Stichting Wonion.

De Raad van Commissarissen heeft op 15 juni 2018 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 2017 vast.

Uft, 15 juni 2018

Namens de Raad van Commissarissen:

Paul van Waning, voorzitter

Ingrid Canter Cremers-Rijsdorp, vicevoorzitter

John Seegers

Marcia van Dooremalen

Jan Dirk de Boer

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wonion

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 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 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), 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 2017;
2. de winst-en-verliesrekening over 2017; 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 (verslagjaar 2017) 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 (Wta), 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.

### 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 (verslagjaar 2017) 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, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (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 gerede 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 (verslagjaar 2017), 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 gerede 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, 28 juni 2018

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g. R.H. 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.

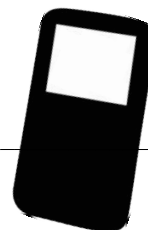
Buiten kantoor tijden krijgt u instructies via ons antwoordapparaat.

### **Eindredactie**

Wonion

### **Druk**

Wonion



---

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

 @Wonion\_  WooncorporatieWonion  WooncorporatieWonion  company/Wonion

