

Jaarverslag 2018



Stichting Wonen Zuidwest Friesland

Eigen Haard 3, 8561 EX
Postbus 29, 8560 AA Balk
Telefoon (0514) 608080
Fax (0514) 608050
info@zuidwestfriesland.nl
www.zuidwestfriesland.nl

Gemeente van vestiging:	De Fryske Marren
Werkgebied in gemeenten:	De Fryske Marren, Súdwest Fryslân, Leeuwarden, en de Waadhoeke
Opgericht als stichting:	29 december 2006
Toegelaten bij KB nr. 82:	13 januari 1919
Inschrijving Kamer van Koophandel en Fabrieken in Leeuwarden:	23 maart 1961, nr. 01031646
Laatste statutenwijziging:	21 april 2016
Brancheorganisatie:	Aedes
Registratie MVRM: Inschrijving in Nationaal Register	nr. L-0676
Volkshuisvestingsinstellingen:	nr. L-1090

Raad van Commissarissen

Dhr. E.A. Wiersma, voorzitter
Dhr. M.A. Wiersma, vicevoorzitter
Dhr. E. de Haas, lid

Bestuur en organisatie

Drs. J. Huisman, directeur-bestuurder
Dhr. R.R. Wielenga, hoofd Woondiensten
Dhr. F. Berg, hoofd Financiën, Planning en Controle

Inhoud

1. VERSLAG VAN DE DIRECTIE

Inleiding	Pag. 3
Personeel	Pag. 6
Ondernemingsraad	Pag. 8

2. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Kwaliteit van het woningbezit	Pag. 9
Passend wonen & Huurbeleid	Pag. 12
Betrekken bewoners bij beleid en beheer	Pag. 14
Leefbaarheid	Pag. 14
Wonen en zorg	Pag. 15
Het beheersen van risico's	Pag. 16
Financiën	Pag. 19

3. RAAD VAN COMMISSARISSEN

Verslag Raad van Commissarissen	Pag. 21
---------------------------------	---------

4. KENGETALLEN

Kengetallen	Pag. 26
-------------	---------

5. JAARREKENING

Jaarrekening	Pag. 28
Overige gegevens	Pag. 51
Controleverklaring	Pag. 52

INLEIDING

Voor u ligt het jaarverslag 2018 van Wonen Zuidwest Friesland (WZF) uit Balk. Het beschrijft de belangrijkste ontwikkelingen en resultaten van onze organisatie over 2018. Onze primaire taak is om mensen te helpen om in hun woonbehoefte te voorzien wanneer zij dat zelf niet kunnen. Wij doen dat door betaalbare woningen met een goede kwaliteit aan te bieden. Dat deden wij vroeger en doen wij nu nog steeds en dat zullen we blijven doen. Dit jaarverslag is een van de communicatiemiddelen van onze organisatie. Wij ontvangen graag uw reactie en suggestie voor toekomstige uitgaven.

Jaarrekening

Het resultaat voor belastingen over 2018 bedraagt € 11.272.000 positief. (Gewijzigde) begroting was € 3.032.000 positief. Voor een verklaring van de verschillen tussen realisatie en begroting wordt verwezen naar blz. 19. Evenals vorig jaar wordt het resultaat sterk beïnvloed door de waardeverandering van onze woningen. Van dit resultaat kun je geen brood kopen, maar het moet verplicht worden uitgevoerd. Het wordt er daarnaast niet overzichtelijker van; Het is minder goed leesbaar en te begrijpen en gaat bovendien gepaard met veel meer kosten.

Missie

WZF levert op een klantgerichte wijze, goede, betaalbare en duurzame woningen aan de sociale doelgroep in een prettige en vitale woonomgeving in Zuidwest Friesland. De kern van de missie is:

- klantgericht;
- goed, betaalbaar en duurzaam;
- sociale doelgroep;
- prettige en vitale woonomgeving.

Visie

WZF wil vanuit een lokale verankering en een maatschappelijke verantwoording dicht bij haar klanten staan. Het zorgen voor kwalitatief hoogwaardige en betaalbare huisvesting staat daarbij centraal. Extra aandacht gaat uit naar kwetsbare groepen in de samenleving, waaronder ouderen, jongeren, ontheemden en mensen met een beperking.

Ons motto

Fantastisch Betaalbaar Wonen!

Marktwaardeontwikkeling

De totale waarde van de woningportefeuille is met € 8,4 miljoen gegroeid naar een waarde van € 194 miljoen hetgeen heeft geresulteerd in een waardegroei van 4,5%. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille waarbij bovendien de lage rentestand een bepalende factor is. Vanwege een gematigde huurverhoging en passend toewijzen heeft de huurprijsontwikkeling een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hiermee geeft WZF invulling aan de maatschappelijk taak op het gebied van betaalbaarheid.

Per 31 december 2018 is in totaal € 99 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het vermogen begrepen (2017: € 91 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Waardering tegen marktwaarde is verplicht vanaf boekjaar 2016. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag. De daaruit afgeleide ministeriële besluiten gelden ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Beschouwing Beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezicht kader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waarde begrip, de beleidswaarde. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

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

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten van de markt. Hiermee laten we zien welk deel van de waarde van het vastgoed niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

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

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht.

Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waarde begrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- aanpassing van de huurstijgingsparameter;
- aanpassing disconteringsvoet;
- toepassing nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten;
- toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten

Beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde

Het bestuur van WZF heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit – en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt ca. € 122 miljoen.

Dit impliceert dat ca. 67% van het totale vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Belanghoudersonderzoek

WZF heeft ervoor gekozen om inzicht te krijgen in de mate waarin de belanghouders het beleid van WZF waarderen. Hiervoor heeft WZF het bureau G en P Governance uit Roosendaal verzocht een belanghoudersonderzoek uit te voeren. De resultaten van het onderzoek zijn in februari 2017 in een gezamenlijke bijeenkomst met de leden van de RvC gepresenteerd. WZF is op de meeste onderdelen positief gewaardeerd door haar belanghouders. Met name de prestaties van WZF worden zeer goed beoordeeld. De resultaten van het onderzoek hebben in 2018 nog niet geleid tot verdere acties omdat 2018 in het teken stond van de voorbereidingen op de voorgenomen fusie met Lyaemer Wonen.

Onze huurders, vertegenwoordigd door de huurdersvereniging, beschouwen wij als voornaamste belanghouder. Met hen onderhouden wij goede contacten. In samenspraak met de huurdersvereniging wordt een bod gedaan aan de betrokken gemeenten voor het maken van prestatieafspraken. In het driepartijenoverleg (Huurdersvereniging, gemeente en corporatie) zijn definitieve afspraken gemaakt en vervolgens door alle partijen ondertekend. Gezamenlijk de schouders er onder zorgt voor een efficiënte uitvoering.

Voorgenomen fusie met Lyaemer Wonen

Vanaf de intentieverklaring die op 3 juli 2018 is ondertekend, is er door verschillende groepen en (onderdelen van de) organisaties gewerkt om de nieuwe corporatie althans op papier gestalte te geven. Dat geldt voor de ondernemingsraden, raden van commissarissen, de huurdersverenigingen en projectgroepen van medewerkers, de mensen die er ondertussen voor zorgden dat we onze dienstverlening konden blijven leveren, stakeholders, adviseurs en alle anderen die ik eventueel nog ben vergeten. Het was een periode van hard werken die veel energie kostte, maar die door het bereikte resultaat ook veel energie geeft.

De Raden van Commissarissen van Lyaemer Wonen en Wonen Zuidwest Friesland hebben op 17 december 2018 unaniem een GO-besluit genomen op het voornemen tot fusie. Dat betekent dat we volgend jaar de vervolgstappen met de beide huurdersverenigingen kunnen gaan zetten. Ik ben erg blij en trots dat we voor de kerst dit resultaat hebben bereikt.

Verklaring van het bestuur

Als bestuurder van WZF verklaar ik dat alle middelen in het verslagjaar, zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Inzet

Door de inzet van de medewerkers kunnen wij met tevredenheid terugzien op de goede resultaten in het afgelopen jaar. Eén en ander blijkt o.a. uit de Aedes-benchmark 2018.

Twee maal A en twee maal B. Dat zijn de scores die Wonen Zuidwest Friesland heeft behaald op de 4 prestatievelden.

A op : bedrijfslasten; onderhoud en verbetering.

B op : huurdersoordeel; duurzaamheid.

Een vijfde prestatieveld “beschikbaarheid en betaling” is ook onderzocht maar niet gepubliceerd. Op dit onderdeel hebben we een A gescoord. De resultaten van dit jaarlijks onderzoek onder woningcorporaties zijn op donderdag 22 november 2018 tijdens het congres van brancheorganisatie Aedes bekend gemaakt.

We zijn enorm trots op deze uitstekende benchmark resultaten en een woord van dank aan de medewerkers is hier zeker op zijn plaats.

Jan Huisman, directeur-bestuurder

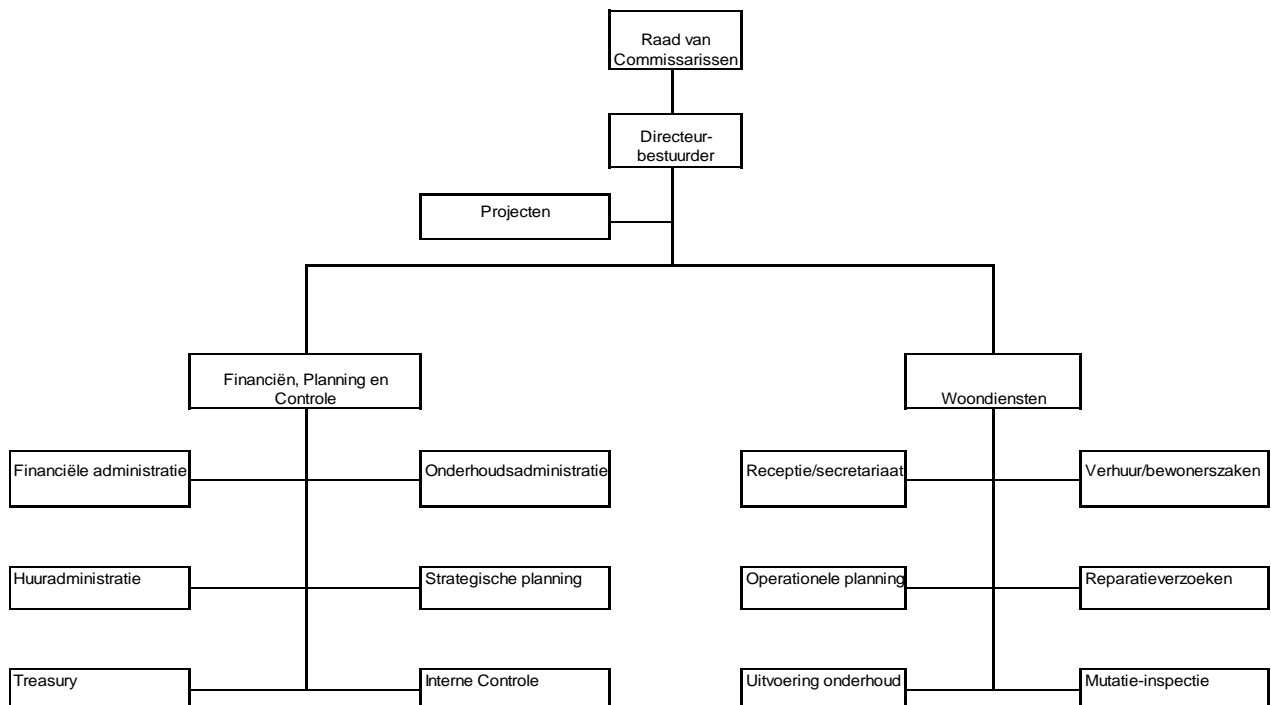
PERSONEEL

Personele opbouw

Per 31 december 2018 waren 19 medewerkers in dienst van wie 4 vrouwen en 15 mannen. In totaal gaat het om 18,2 formatieplaatsen. Van de 19 medewerkers werken er 6 parttime. De gemiddelde leeftijd van de medewerkers van WZF was ultimo 2018 49,5 jaar (2017: 49,6 jaar) en de gemiddelde duur van het dienstverband 19 jaar (2017: 19 jaar). De directie bestaat uit één persoon. Op de afdeling Woondiensten werken 12 medewerkers. Daarnaast wordt sinds 16 november 2017 een medewerkster ingehuurd wegens vertrek van een vaste medewerker per 1 januari 2018. De afdeling Financiën, Planning en Controle bestaat uit 6 medewerkers. WZF beschouwt het als haar maatschappelijke taak om jongeren voor te bereiden op deelname aan het arbeidsproces. Daarom hebben we in 2018 een stageplaats aangeboden aan een leerling van het Bogerman College (VMBO) in Sneek. Daarnaast huren wij een medewerker in van een sociale werkvoorziening. Deze medewerker verricht huismeestertaken en diverse andere voorkomende werkzaamheden.

Personeelszaken	2018	2017	2016	2015	2014
1. Directie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
2. Woondiensten:					
2.1. verhuur/secretariaat	2,6	3,6	3,6	4,4	4,6
2.2. technische dienst indirect	1,0	1,9	1,9	1,9	2,9
2.3. technische dienst uitvoerend	7,7	8,8	8,8	8,8	8,9
3. Financiën, Planning en Controle	5,9	5,6	5,6	5,7	5,7
Aantal formatieplaatsen	18,2	20,9	20,9	21,8	23,1

Organigram



Personeelsbeleid

Jaarlijks worden voortgangsgesprekken gehouden. Hierin komt het functioneren van de medewerkers aan de orde en vindt een beoordeling plaats.

Arbeidsomstandigheden

WZF hecht veel belang aan vitale medewerkers die op een veilige manier hun werk kunnen doen.

Ziekteverzuim

In 2018 was het ziekteverzuimpercentage 2,66% (2016: 3,66%), exclusief zwangerschapsverlof.

Preventief Medisch Onderzoek

In het kader van gezondheids-management wordt eens in de 5 jaar aan alle medewerkers een (vrijwillig) Periodiek Medisch Onderzoek (PMO) aangeboden. Dit heeft in 2017 plaatsgevonden.

Risico-inventarisatie en -evaluatie

WZF leeft de eisen na die de Arbowetgeving stelt. Door middel van een risico-inventarisatie en evaluatie (RIE) wordt inzicht gegeven in de risico's op het gebied van veiligheid, gezondheid en welzijn van de organisatie.

Bedrijfshulpverlening

Binnen WZF zijn drie bedrijfshulpverleners (BHV-ers) actief. Zij volgen jaarlijks verplichte herhalingscursussen, waaronder de bediening van de AED (Automatische Externe Defibrillator). In ons kantoorgebouw in Balk is een AED aanwezig. Er is jaarlijks een ontruimingsoefening.

Opleiding

In 2018 zijn door meerdere medewerkers cursussen gevolgd. Deze cursussen hadden met name betrekking op het vergroten van de vakbekwaamheid en kansen op de arbeidsmarkt.

ONDERNEMINGSRAAD

Verslag van de Ondernemingsraad

Nadat de directeur/bestuurder de OR had ingelicht over een op handen zijnd onderzoek naar de meerwaarde van een fusie met Lyaemer Wonen te Lemmer is de vergaderfrequentie toegenomen (Intentieverklaring: 03-07-2018).

Voor wat betreft het fusietraject worden wij bijgestaan door dhr. J.D. de Jong. Hij begeleidt ons ook tijdens de overleggen met de OR van Lyaemer Wonen en de (fusie)stuurgroep. De OR heeft tevens een bespreking gehad met de huurdersvereniging. De ontwikkelingen van de fusie met “Lemmer” was het voornaamste agendapunt. Daarnaast heeft de OR actief deelgenomen in de werkgroepen. Dit heeft geleid tot een Go-besluit van de RvC (17-12-2018). Samen met een externe adviseur heeft de OR de achterbanvergaderingen gehouden in het kader van het onderzoek naar de voorgenomen fusie met Lyaemer Wonen. Als resultaat hiervan heeft de OR input verzameld om namens het personeel actief deel te nemen aan de overleggen met de stuurgroep (directeur-bestuurder WZF en Lyaemer Wonen). In 2019 zal de OR een advies gaan geven op het voornemen tot fusie.

In het overleg met de directeur-bestuur kwamen in 2018 de volgende onderwerpen aan de orde:

- Jaarrekening 2017;
- Invulling vacatures 2018;
- Werkonderbreking (27-03-2018);
- Roosterwijziging TD winter;
- Corporatieplan 2012-2018;
- Voortgangsrapportages;
- Begroting 2019.

In 2018 heeft de OR ingestemd met:

- Meldregeling en Integriteitscode;
- Secundaire arbeidsvoorwaarden & Sociaal Plan;
- Roostervrije dagen (voorstel) 2019.

In 2018 heeft de OR positief advies gegeven over:

- De intentieovereenkomst tot fusie van Lyaemer Wonen met WZF;
- “Op weg naar fusie” - plan van aanpak voornemen tot fusie van Lyaemer Wonen met WZF;
- Atrivé en adviseur Robert van Bendegem als begeleider bij het fusietraject.

De OR heeft inzage gehad in:

- “Samen Sterker” - startdocument voornemen tot fusie;
- Opdrachtformuleringen werkgroepen;
- Planning formele fusietraject en Organisatie-formatieplan.

Vergadermomenten 2018:

- Ondernemingsraad 10x
- Ondernemingsraad + achterban 2x
- Ondernemingsraad + bestuur 3x
- Ondernemingsraad + stuurgroep 6x

Per 31 december 2018 was de OR als volgt samengesteld:

Naam	M/V	Afdeling WZF	Functie OR	Benoemd van – tot	Herbenoembaar
M. Hogeveen	M	Woondiensten	Voorzitter	2017-2021	Ja
C.A. Feenstra-Bootsma	V	FPC	Secretaris	2017-2021	Ja
K. Bergsma	M	Woondiensten	Lid	2017-2021	Ja

2018 Volkshuisvestingsverslag

KWALITEIT VAN HET WONINGBEZIT

Woningbezit

Per 31 december 2018 beschikt WZF over 2.081 woningen. In 2018 zijn er 8 woningen verkocht. Daarnaast staat de bouw van 15 appartementen in Workum (locatie voormalige R.K. School) op de planning voor 2019. Bij nieuwbouw leggen we de nadruk op het realiseren van kwalitatieve en betaalbare levensloopgeschikte huurwoningen.

	Aantal woningen 01-01-18	Mutatie 2018				Aantal woningen 31-12-18	In aanbouw 31-12-18
		Nieuwbouw	Verkoop	Afbraak/ Splitsing	Overig		
Balk	693					693	
Sondel	10					10	
Nijemirdum	28					28	
Oudega	4					4	
Oudemirdum	103					103	
Bakhuizen	88					88	
Harich	4					4	
Wijckel	32					32	
Sloten	53					53	
St. Nicolaasga	355		3			352	
Langweer	70					70	
Idskenhuizen	37		2			35	
Scharsterbrug	61					61	
Ouwsterhaule	27		1			26	
Tjerkgaast	2					2	
Gemeente De Fryske Marren	1.567	-	6	-	-	1.561	
Workum	518		2			516	
It Heidenskip	4					4	
Gemeente Súdwest Fryslân	522	-	2	-		520	
Totaal	2.089	-	8	-	-	2.081	

	Aantal zorgeenheden 01-01-18	Nieuwbouw	Verkoop	Afbraak/ Splitsing	Overig	Aantal zorgeenheden 31-12-18	In aanbouw 31-12-18
Balk	10					10	
Langweer	32					32	
Gemeente De Fryske Marren	61	-	-	-	-	61	
Workum	85					85	
Gemeente Súdwest Fryslân	85	-	-	-	-	85	
Totaal	146	-	-	-	-	146	

	Niet zijnde woningen 01-01-18	Nieuwbouw	Verkoop	Afbraak/ Splitsing	Overig	Niet zijnde woningen 31-12-2018	In aanbouw 31-12-18
St. Nicolaasga, MOG	2					2	
Gemeente De Fryske Marren	35	-	-	-	-	35	
Workum, MOG	1					1	
Gemeente Súdwest Fryslân	1	-	-	-	-	1	
Totaal	36	-	-	-	-	36	

Totaal	2.271	-	8	-	-	2.263	
---------------	--------------	---	----------	---	---	--------------	--

2018 Volkshuisvestingsverslag

Nieuwbouw in uitbreidingsplannen

De nadruk ligt op het bouwen van levensloopgeschikte woningen, bereikbaar voor een brede doelgroep. Bij de voorbereiding van nieuwbouw wordt rekening gehouden met aspecten zoals betaalbaarheid, energiezuinigheid, levensloopgeschikt en duurzaamheid.

Project 15 appartementen Doltewâl Workum in ontwikkeling

Dit betreft een project van 15 levensloopgeschikte appartementen. Het plan is meerdere malen in 2017 voorgelegd aan de Gemeente Súdwest Fryslân. Het inmiddels aangepaste bouwplan is door de gemeente goedgekeurd. De grond is voor de zomer in 2018 aangekocht. De start van het project zal naar verwachting niet eerder zijn dan medio 2019. De verwachte oplevering van de appartementen is dan 2020.

Woningverkoop

Al sinds de jaren tachtig maakt het verkopen van woningen structureel deel uit van ons beleid. Door het verkopen van woningen maken wij geld vrij dat kan worden ingezet voor het bevorderen van de doorstroming en het realiseren van nieuwbouw, renovaties en herstructureringsprojecten. Ultimo 2018 waren nog ca. 70 woningen gelabeld voor verkoop. Dit zijn voornamelijk eengezinswoningen; komen deze woningen vrij dan worden ze verkocht tegen de taxatieprijs of WOZ-waarde als minimumprijs. Zittende huurders kunnen de woning kopen met een korting van maximaal 10%. Indien zij niet zijn geïnteresseerd in het kopen van de woning kunnen ze gebruikmaken van een speciale urgentieregeling voor verhuizing binnen ons bezit. In 2018 hebben we 8 woningen verkocht (2 begroot).

KWH

WZF hecht veel waarde aan een goede dienstverlening aan haar klanten. Daarom laten wij ieder jaar de kwaliteit van onze dienstverlening meten door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Gedurende het gehele jaar zijn er metingen verricht. Ook in het verslagjaar zijn wij erin geslaagd het KWH-Huurlabel te behouden met een gemiddelde score van 8,0 (2017: 7,9).

Onderstaand de resultaten van de metingen in 2018:

Algemene dienstverlening	7,9 (7,8)	Reparaties	8,0 (7,9)
Woning zoeken	7,6 (7,7)	Huur opzeggen	8,3 (7,9)
Nieuwe woning	7,4 (7,8)	Onderhoud	8,5 (8,0)

Onderhoud

We voeren een gedegen onderhoudsbeleid. Dat doen we om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van onze huurders en bovendien om de waarde van ons vastgoed te behouden.

Door onze eigen onderhoudsdienst kunnen we snel en adequaat naar de klant toe reageren. WZF is goed in staat om te kunnen concurreren met andere onderhoudsbedrijven. Het onderhoudsproces is grotendeels geautomatiseerd. Er wordt gewerkt met digitale werkopdrachten, waarmee de vaklieden worden aangestuurd. De onderhoudsdienst bestaat uit 8 allround vaklieden, een planner en een uitvoerder onderhoud. Het jaarlijkse onderhoud van WZF is in vier categorieën onder te verdelen: dagelijks onderhoud (reparatieverzoeken en mutatieonderhoud), planmatig onderhoud, dynamisch onderhoud en aanpassing WMO.

Reparatieverzoeken

Als een huurder een aanvraag voor een reparatie indient, proberen we dit binnen 7 dagen te herstellen. In 2018 hebben we in totaal 1.487 reparatieverzoeken uitgevoerd (2017: 1.245) met gemiddelde herstelkosten van € 176 (2017: € 185). In 2017 vielen de kosten hoger dan gemiddeld uit door een aantal brandschades.

Mutatieonderhoud

Nadat een huurder verhuist, moet een woning opnieuw verhuur klaar worden gemaakt. Daarnaast voeren we “verhuur bevorderend onderhoud” uit. Dat betekent dat de woning aangepast wordt aan de eisen van nu. De vertrekkende bewoner krijgt van ons tijdens een voorinspectie informatie over de staat waarin de woning moet worden opgeleverd. Het mutatieonderhoud kostte in 2018 € 231.000 (2017: € 288.000) met een gemiddelde van € 1.530 per mutatie-opdracht (2017: € 1.508). In 2018 waren er 40 mutaties minder.

2018 Volkshuisvestingsverslag

Planmatig onderhoud

Jaarlijks variëren de werkzaamheden van het planmatig onderhoud, omdat dit onderhoud afhankelijk is van cycli. Het gaat voornamelijk om het onderhoud aan de buitenkant van de woningen. WZF gebruikt hierbij onderhoudsarme materialen van hoge kwaliteit waarmee we de toekomstige onderhoudskosten laag kunnen houden. Ook worden de wensen van bewoners meegenomen bij ingrijpende projecten. Onze huurdersvereniging ontvangt elk jaar onze meerjarenbegroting.

In 2018 bestond planmatig onderhoud o.a. uit: gevelonderhoud, schilderwerk, vervangen voegwerk, herstel metselwerk, dak onderhoud (vervangen bergingsdaken, dakpannen vervangen en dakgoten vervangen), contractonderhoud, vervanging cv-ketels, asbestsanering en accidenteel onderhoud als gevolg van reparatieverzoeken. Een renovatieproject in het planmatig onderhoud heeft plaatsgevonden op de Willem Barentszstraat te Balk. In totaliteit is aan planmatig onderhoud in 2018 ca. € 2 miljoen uitgegeven.

Dynamisch onderhoud

WZF speelt graag snel in op de wensen van onze klanten. Met dynamisch, ook wel vraag gestuurd, onderhoud hoeven zij niet te wachten tot bijvoorbeeld de badkamers van alle woningen in een complex planmatig worden vervangen. Badkamers, toilet, cv-ketels en keukens kunnen tussentijds en individueel worden vervangen. De keuken (via Bruynzeel), badkamer of toilet kan naar eigen smaak uitgevoerd worden. Met de keuze en persoonlijke service is de klant zeer tevreden. Heeft de voorziening nog niet de gestelde bouwkundige leeftijd bereikt, dan is vervroegde vervanging mogelijk, dan wel met een financiële bijdrage en/of extra huurverhoging. In 2018 hebben we 46 badkamerrenovaties uitgevoerd en 67 nieuwe keukens geplaatst. Project “duurzaam bouwen” heeft plaatsgevonden op de Willem Barentszstraat te Balk. In totaliteit hebben wij in 2018 ca. € 2,2 miljoen besteed aan dynamisch onderhoud.

Woonpassingen WMO

In het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO) worden woningen aangepast. Verzoeken om een woning aan te passen worden zowel door de huurder zelf als door de gemeente bij ons ingediend. In 2018 werden er in 15 woningen aanpassingen verricht (2017: 15).

Milieu, duurzaamheid en energie

Wij vinden het belangrijk om aandacht te geven aan duurzaamheid. Enerzijds vanuit het streven naar betaalbaarheid en het beperken van de woonlasten, anderzijds vanuit het terugbrengen van CO₂ uitstoot en te werken aan een beter milieu. In 2018 is WZF begonnen met het verbeteren van het binnenklimaat middels cyclisch onderhoud van de mechanische ventilatiesystemen. Daarnaast heeft WZF in 2018 117 woningen met zonnepanelen uitgerust (2017: 28). De woningen van WZF hebben gemiddeld het label B. Voor de sociale huursector geldt de afspraak dat woningen in 2020 gemiddeld energielabel B moeten hebben, ofwel een EI (energie index) kleiner dan 1,2. WZF heeft deze doelstelling dus al lang bereikt.

2018 Volkshuisvestingsverslag

PASSEND WONEN & HUURBELEID

Woonruimteverdeling

Voor de verhuur van woningen hanteert WZF het aanbodmodel. Hierbij worden alle beschikbare woningen verdeeld op basis van zoekduur. Via het woningzoekendenportaal op de website www.zuidwestfriesland.nl kunnen mensen reageren op een woning.

Woningzoekenden

Op 31 december 2018 stonden er 2.090 woningzoekenden ingeschreven. Ten opzichte van 2017 (1.778) is dit een stijging met 18%. De zoekduur van een woningzoekende start direct na de inschrijving. Om actief woningzoekende te blijven moet men ieder jaar in de maand voor de inschrijfdatum de inschrijving verlengen (dit kan per email of telefonisch). Doet men dit niet, dan vervalt de opgebouwde zoekduur. In 2018 was het gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning 25 (2017: 20). Elke woning moest gemiddeld 1,5 keer worden aangeboden. De acceptatiegraad was in 2018 66% (2017: 74%). De gemiddelde zoekduur die nieuwe huurders nodig hadden voor de toegewezen woning bedroeg in 2018 ruim 25 maanden (2017: 20 maanden). Hierin zijn urgente toewijzingen, zoals die aan statushouders, niet meegerekend. De gemiddelde leeftijd van de actief woningzoekenden is 48 jaar. De huishoudensamenstelling is gemiddeld 1,6 personen.

Mutaties

Alle wijzigingen in het woningbezit worden als mutaties aangemerkt. Bij bestaande woningen is het telmoment de einddatum van het huurcontract, bij nieuwbouw de ingangsdatum. Binnen het woningbezit van WZF daalde het aantal mutaties in 2018 met 23% naar 164 (2017: 212). De mutatiegraad daalde van 10,15% in 2017 naar 7,88% in 2018. De gemiddelde contractduur van de opgezegde huurcontracten bedroeg 10,4 jaar (2017: 9,7).

Toewijzingsnorm 80-10-10

Van de 157 verhuurde woningen in 2018 met een huurprijs tot en met € 710,68 zijn 152 (97%) toegewezen aan woningzoekenden met een huishoudinkomen tot € 36.798 (minimaal 80%). 2 woningen (1%) zijn toegewezen aan woningzoekenden met een huishoudinkomen tussen € 36.798 en € 41.056 (maximaal 10%) en 3 woningen (2%) zijn toegewezen aan woningzoekende met een huishoudinkomen boven € 41.056 (maximaal 10%). Het gemiddeld inkomen van nieuwe huurders was in 2018: € 18.084.

Passend toewijzen

De huurprijzen van al onze woningen zijn lager dan € 710,68. Hiermee vallen alle woningen van WZF binnen de huurtoeslaggrens. Het woningbezit behoort tot het goedkope en betaalbare segment en is passend voor de doelgroepen van beleid. De 157 voor verhuur beschikbaar gekomen woningen zijn als volgt passend verhuurd, naar huishoudgrootte en leeftijdsgrens van 65 jaar.

Aanhangsel E: Aantal toewijzingen in het verslagjaar

		Huurklasse		
		< kwaliteits-kortingsgrens	> kwaliteitskortingsgrens ≤ laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens
1. Eenpersoonshuishoudens				
< 65 jaar	≤ ink. Wht	37	25	0
< 65 jaar	> ink. Wht	11	7	0
≥ 65 jaar	≤ ink. Wht	1	15	2
≥ 65 jaar	> ink. Wht	1	2	0
2. Tweepersoonshuishoudens				
< 65 jaar	≤ ink. Wht	5	15	0
< 65 jaar	> ink. Wht	0	5	0
≥ 65 jaar	≤ ink. Wht	1	11	1
≥ 65 jaar	> ink. Wht	0	1	1
3. Drie- en meerpersoonshuishoudens				
< 65 jaar	≤ ink. Wht	1	13	0
< 65 jaar	> ink. Wht	0	2	0
≥ 65 jaar	≤ ink. Wht	0	0	0
≥ 65 jaar	> ink. Wht	0	0	0
Totaal Wonen Zuidwest Friesland		57	96	4

2018 Volkshuisvestingsverslag

Huurbeleid

De huren van onze woningen zijn in 2018 met gemiddeld 1,4% gestegen (2017: 0,29%). Individueel was er sprake van de minimale huurverhoging van 0% en een maximale huurverhoging van 1,9%. De Huurcommissie heeft geen bezwaren tegen deze huurverhoging moeten behandelen.

Huurachterstand

Per 31 december 2018 bedroeg de huurachterstand € 42.840. Dat is 0,33% van de jaarhuur (2017: 0,44%). Ongeveer € 12.670 was oninbaar (2017: € 6.400). Wij voeren een actief incassobeleid dat duidelijk en sociaal is. Zo moeten in eerste instantie aanmaningen en het aanbieden van een betalingsregeling voorkomen dat huurachterstand een onoverkomelijk probleem gaat vormen voor deze huurders. We hebben in 2018 3 woningen wegens huurachterstand ontruimd.

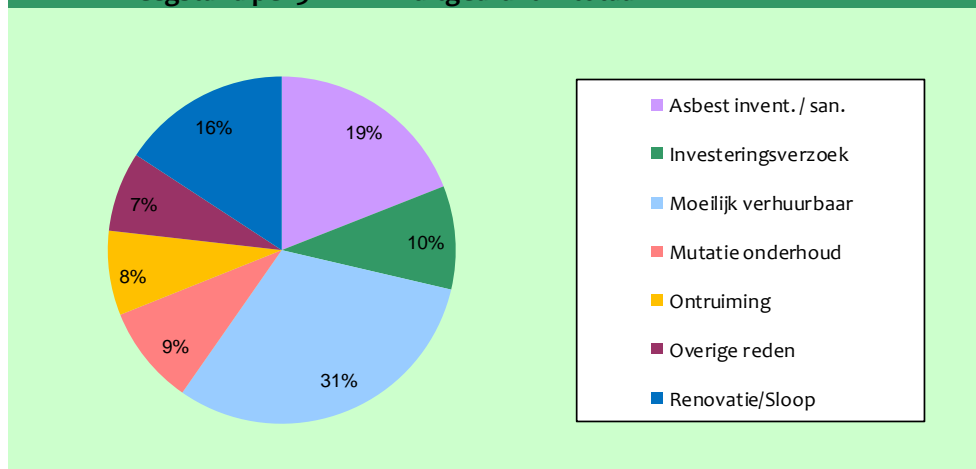
Soort ontruiming	2018	2017
Huurachterstand	3	-
Overlast	-	-
Totaal aantal ontruiming	3	-

Leegstand

De totale huurderving bedroeg in 2018 € 41.500. (leegstand: € 28.830, oninbaar: € 12.670). Dat is 0,29% van de jaarhuur (2017: 0,31%). Met dit percentage blijft de huurderving ruim onder het begrote percentage van 1,0%. Per 31 december 2018 stonden er 8 woningen leeg (2017: 7 woningen).

Reden leegstand	Aantal dagen	%
Mutatieonderhoud	213	9
Moeilijk verhuurbaar	718	31
Investeringsverzoek	223	10
Ontruiming	182	8
Renovatie/sloop	365	16
Asbest inventarisatie/sanering	440	19
Overige reden	172	7
Totaal	2.313	100

Leegstand per 31-12-2018 uitgedrukt in totaal



BETREKKEN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

Overleg huurders met verhuurder

Met ruim 900 leden is de huurdersvereniging Zuidwest Friesland de spreekbuis van de huurders over algemene zaken en belangrijke ontwikkelingen in corporatieland die zowel de huurders als de corporatie aangaan. De huurdersvereniging heeft een adviserende rol in de beoordeling van de begroting en het jaarverslag. De huurdersvereniging maakt zich sterk voor Fantastisch Betaalbaar Wonen.

Bij herstructurerings- en renovatieprojecten hechten wij veel waarde aan de mening van onze huurders. Wij streven naar 100% instemming. Daarom organiseren wij bewonersavonden waar bewoners hun ideeën en bezwaren naar voren kunnen brengen.

Behalve de huurdersvereniging zijn in ons werkgebied vijf bewonerscommissies actief. Deze commissies zijn werkzaam in de (aanleun)complexen Scharlijen (Langweer), De Skou (Balk), De Stip (Balk), De Hosta (Workum), De Iendracht (St.Nicolaasga) en De Stjelp (Balk). Hier organiseren de commissies activiteiten voor de bewoners. Ook kunnen de commissies voorstellen indienen om de woonkwaliteit nog verder te verbeteren en aangeven waar onderhoud nodig is. Wij staan open voor ideeën van de commissies en bepalen in overleg met hen welke ideeën daadwerkelijk uitgevoerd kunnen worden.

Klachtencommissie

In geval van klachten kunnen huurders terecht bij de klachtencommissie (samenwerking met Elkien). Deze commissie bestaat ultimo 2018 uit drie leden. Naast een onafhankelijke voorzitter hebben twee leden zitting in de commissie. De samenstelling en werkwijze van de commissie is weergegeven in klacht een reglement. De huidige klachtencommissie is in september 2010 door het bestuur benoemd. In 2018 is er 1 klacht bij de commissie ingediend, waarbij de corporatie in het gelijk is gesteld.

Bewonersinfo

Samen met de huurdersvereniging wordt 1 keer per jaar het bewonersmagazine “Samen Wonen” uitgebracht. De oplage is 2.500 exemplaren, onderwerpen die aan bod zijn gekomen lopen uiteen van kwaliteit en betaalbaarheid tot servicekosten, de begroting en het jaarverslag. Per maand wordt door WZF een nieuwsbrief uitgegeven. Op de website www.zuidwestfriesland.nl kunnen huurders onder meer terecht voor algemene informatie over de woningcorporatie, het woningaanbod (huur en koop), nieuwbouw- en renovatieprojecten en het downloaden van brochures. Na aanmelding kan ook de maandelijkse nieuwsbrief per mail toegestuurd worden.

Gemeenten

Met de gemeenten De Fryske Marren en Súdwest Fryslân is gewerkt aan de prestatieafspraken. Hierbij is samengewerkt met de huurdersvereniging Zuidwest-Friesland en de overige corporaties en huurdersverenigingen in de gemeenten. In 2018 zijn de prestaties van WZF uitgeschreven in de vorm van een bod dat is gedaan op de woonvisie. Dit bod is gehonoreerd en vormt uitgangspunt voor de begroting in het komende jaar.

LEEFBAARHEID

Woonfraudebeleid

WZF heeft niet of nauwelijks te maken met woonfraude, oftewel het illegaal onderverhuren van de woning door de in de huurovereenkomst genoemde (hoofd)bewoners. Daarom hebben wij hiervoor geen specifiek beleid opgesteld. Incidenteel krijgen wij meldingen van onderhuur en ondernemen wij actie richting de officiële huurders en onderhuurders van de betreffende woning. In principe komt dit echter in een kleine gemeenschap – waar de sociale controle groot is – niet voor. Om woonfraude toch voor te zijn, maken wij deel uit van Sociale Teams in ons werkgebied. Hiermee wordt de kans op het ontdekken vergroot en kunnen voorkomende gevallen snel en doeltreffend worden aangepakt.

Leefbaarheidsactiviteiten

Activiteiten op het gebied van leefbaarheid in het verslagjaar:

- werkzaamheden in de groene omgeving van woningen;
- het ontwikkelen van initiatieven om mensen zo lang mogelijk in hun woning te laten wonen;
- het aanstellen van een huismeester die ervoor zorgt dat het woongenot in met name aanleuncomplexen en appartementen wordt vergroot.

2018 Volkshuisvestingsverslag

WONEN EN ZORG

Door de demografische ontwikkelingen van ontgroening en vergrijzing is het van groot belang om de juiste woonkwaliteit te realiseren. Ontgroening en vergrijzing doet zich ook voor in de regio waarin WZF werkzaam is. De vergrijzing zorgt voor een toenemende vraag naar functionele kwaliteit. Nieuwbouw dient daarom zoveel mogelijk levensloopgeschikt te zijn. De combinatie van wonen en zorg is dan ook van essentieel belang.

Sociale wijkteams en gebiedsteams

WZF neemt in de regio deel aan een aantal zorg overleggen met het doel adequaat te reageren op de complexere problemen (o.a. overlast, verwaarlozing, bedreigingen en dreigende huisuitzetting) in wijken en buurten. Met name bij ernstige overlastsituaties en zorgwekkende sociale problemen is tijdig ingrijpen erg belangrijk om escalatie te voorkomen. Vooraf worden signalen doorgegeven aan de sociale wijkteams in gemeente De Fryske Marren en het gebiedsteam in gemeente Súdwest Fryslân.

Huismeester

WZF heeft een huismeester in dienst via Empatec Detachering te Sneek. Hij ondersteunt vooral de bewoners van de aanleuncomplexen en appartementen met allerlei hand-en-spandiensten, zoals het langs de weg zetten van afvalcontainers en het helpen schoonhouden van gemeenschappelijke ruimtes. De huismeester levert een belangrijke bijdrage aan het vergroten van het woongenot.

Statushouders

In 2018 zijn door WZF in totaal 2 woningen aangeboden en verhuurd voor huisvesting van statushouders (2017: 15). In de prestatieafspraken met de gemeenten Súdwest Fryslân en De Fryske Marren is opgenomen dat we ons inzetten voor de gemeentelijke taakstelling met een maximum van 10% van de vrijkomende woningen.

Ouderen

Veel van onze activiteiten zijn gericht op ouderen. Onze woningen moeten dan ook vooral voor hen geschikt zijn: we maken bestaande woningen levensloopgeschikter en bouwen nieuwe levensloopgeschikte woningen. In de regio Zuidwest Friesland wonen veel ouderen, dus de vraag naar specifieke woningen voor ouderen groeit en blijft voorlopig groeien. Ouderen bepalen zelf of zij gebruik willen maken van zorg.

Jongeren

In 2018 zijn jongeren (<23 jaar), om aanspraak te kunnen maken op huurtoeslag, aangewezen op woningen met een huurprijs tot € 417,34 (01-01-2018 t/m 31-12-2018). WZF heeft 613 woningen (2017: 688 woningen) in dit segment.

Mensen met een beperking

We stellen via verschillende organisaties, zoals Maeykehiem, GGZ, J.P. v.d. Bentstichting en Talant, woningen beschikbaar aan mensen met een beperking of psychische problemen. Daarnaast wordt er door onder meer Zienn, Limor, Miks en Vluchtelingenwerk op individuele basis ambulante zorg en begeleiding verleend aan mensen die zelfstandig huren.

HET BEHEERSEN VAN RISICO'S

Risicobeheer

Risicobeheer betreft het identificeren, kwantificeren en beheersen van financiële- en operationele risico's door het nemen van maatregelen ter bescherming van het eigen vermogen en ter beheersing van de negatieve gevolgen op de resultaten om de gestelde doelstellingen van WZF te realiseren. Om verantwoord met onze mensen, vastgoed en financiële middelen om te gaan, hebben wij risico's geïventariseerd en zo nodig beheersmaatregelen getroffen. Het risicobeheer keert jaarlijks in de RvC als agendapunt terug. In 2018 is hierover een themabijeenkomst gehouden. Ook in MT en afdelingsoverleg is risicobeheer een belangrijk onderwerp op de agenda.

Omschrijving	Risico	Impact	Beïnvloedbaarheid
Betaalbaarheid	Laag	Laag	Hoog
Prestatieafspraken	Laag	Laag	Hoog
Rapporteringsrisico	Gemiddeld	Hoog	Laag
Leefbaarheid(wijken/buurtten)	Laag	Hoog	Gemiddeld
Compliance	Gemiddeld	Hoog	Laag
Faillissement leverancier	Laag	Laag	Gemiddeld
ICT	Hoog	Hoog	Gemiddeld
Aansluiting woningaanbod en behoefte	Hoog	Gemiddeld	Hoog
Operationalisering beleid en strategie	Gemiddeld (korte termijn) Hoog (lange termijn)	Hoog	Hoog
Huisvesting statushouders	Gemiddeld	Hoog	Gemiddeld
Exploitatie zorgvastgoed	Laag/ Gemiddeld (Bakhuizen)	Laag	Laag
Lange juridische procedures	Laag	Hoog(bewoners)	Laag
Fiscaliteit	Hoog	Hoog	Laag
Financiële risico's (2017)	Laag	Hoog	Gemiddeld
Frauderisico's (2017)	Gemiddeld	Hoog	Gemiddeld
Onderhoudsrisico's (2017)	Gemiddeld	Hoog	Hoog
Projectrisico's (2017)	Laag	Gemiddeld	Gemiddeld
Personeelsbeleid/inkoop (2017)	Hoog	Gemiddeld	Hoog

Interne risicobeheersing en controle

Jaarlijks stelt de organisatie een plan op van de interne controlewerkzaamheden die ze uitvoert en per hoofdproces rapporteert. De controlewerkzaamheden vinden plaats op basis van het handboek Administratieve Organisatie. De accountant geeft ieder jaar in zijn managementletter een beoordeling over de administratieve organisatie en interne controle. Mazars (v/h BDO accountants) heeft in de managementletter 2018 verklaard dat er geen significante aandachtspunten waren te melden. Mazars heeft wel enkele bevindingen en aanbevelingen gedaan.

Mazars geeft o.a. het advies te gaan werken met een integraal risicomanagementsysteem welke tevens tot uitdrukking komt in de tussentijdse rapportages en intern controleplan. Mazars zal de aanbevelingen uit de Managementletter 2018 van zowel WZF als de beoogde fusiepartner Lyaemer Wonen samenvoegen zodanig dat de nieuwe fusieorganisatie hierop kan acteren. De fusieorganisatie is verplicht op basis van de woningwet een controller aan te stellen die een belangrijke taak krijgt in het proces van interne risicobeheersing en controle.

Beheersingsrisico's

WZF is een relatief kleine organisatie. Hierdoor zijn we extra kwetsbaar bij uitval van personeel. Om dit risico te beheersen hebben wij de belangrijkste procedures op instructie-niveau beschreven. Hierdoor kunnen collega's werkzaamheden overnemen in geval van uitval. Het risico van doorbetaling bij ziekte is verzekerd (70% voor maximaal 2 jaar, eigen risico 6 weken).

WZF maakt gebruik van de volgende beheersingsinstrumenten:

- functie-en taakomschrijvingen;
- beschrijvingen van bestaande procedures;
- een managementinformatiesysteem (tussentijdse rapportages);
- interne controle;
- procuratieregeling.

2018 Volkshuisvestingsverslag

Woningmarktrisico's

De opbrengsten van WZF bestaan vooral uit huur-en verkoopopbrengsten. We lopen dus risico bij structurele leegstand door een onvoldoende op de vraag afgestemde woningvoorraad. We houden de veranderingen in de woningmarkt dan ook nauwlettend in de gaten. Hiervoor analyseren we de ontwikkelingen rond de woningzoekenden, het aantal reacties op het woningaanbod en de demografische ontwikkelingen. Periodiek nemen we deel aan het Woningbehoeftenonderzoek van de provincie Fryslân (WOBOf).

Afhankelijk van de uitkomsten van onze analyses stellen we het strategisch voorraadbeleidsplan bij. De woningmarkt, die onzeker is, blijft een belangrijk risico. In diverse regio's vindt al krimp plaats en is de markt voor koopwoningen verslechterd al lijkt het dieptepunt voorbij als we de voorspellingen mogen geloven. Voorzichtigheidshalve prognosticeert WZF de woningverkoppen op 2 per jaar. We willen financieel niet afhankelijk zijn van woningverkoop. Derhalve een laag risico. De kwaliteit van de woningvoorraad wordt op peil gehouden aan de hand van het onderhoudsbeleid. De woningen van WZF hebben een goede staat van onderhoud. Gemiddeld hebben de woningen het energielabel B, de afspraken uit het convenant energiebesparing (in 2020 gemiddeld label B) zijn daarmee gehaald. De jaren 2018 en 2019 is/ wordt € 1.500.000 extra besteed voor nog meer toevoeging van kwaliteit aan ons woningbezit.

Samen met andere Friese woningcorporaties trekt WZF op om tot een goed aanbod te komen m.b.t. de prestatieafspraken. Deze afspraken zijn opgenomen in het Deltaplan Wonen Fryslân.

Om de huurachterstanden (0,3% in 2018 en 0,4% in 2017) zo laag mogelijk te houden, volgen we een strak maar sociaal incassobeleid.

De mutatiegraad was in 2018 rond de 8%, een lage mutatiegraad werkt positief t.a.v. het leegstandsrisico. We passen zoveel mogelijk aansluitende verhuur toe, met als gevolg minder leegstandsdagen. De gerealiseerde leegstand in 2018 was aanzienlijk lager dan begroot, 0,3% versus 1%.

Financiële risico's

Goed geldbeheer is belangrijk, de kaders hiervoor liggen vast in het Treasurystatuut dat is goedgekeurd door de RvC. Onze accountant rapporteert of de activiteiten op dit gebied ook daadwerkelijk binnen de kaders van het Treasurystatuut worden uitgevoerd. Ingevolge de nieuwe Woningwet is een nieuw Reglement financieel beleid en beheer vastgesteld, goedgekeurd door de RvC op 5 september 2016 en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) op 15 november 2016. In 2017 is het Reglement geactualiseerd a.g.v. doorgevoerde wijzigingen in de Woningwet per 1 juli 2017. De nieuwe versie 2017-0 is op 30 oktober 2017 door de RvC goedgekeurd en op 30 november 2017 door de Aw. Dit Reglement betreft een strategisch document, waarin het financieel beleid en beheer op strategisch niveau en de wettelijke bepalingen zijn vastgelegd. De tactische en operationele kaders worden uitgewerkt in separate en tijdsgebonden documenten, zoals het Treasurystatuut, de MJB en de AO/IC. WZF heeft de volgende maatregelen getroffen om de financiële continuïteit te kunnen beheersen:

- liquiditeitsplanning;
- volgen van de voorwaarden tot borging door het WSW; hierop is het beleid afgestemd;
- het hanteren van een ondergrens voor de solvabiliteit van 20% (basis marktwaarde);
- bewaken van de vervalkalender lening portefeuille;
- hanteren van maximaal tegenpartijrisico, vastgelegd in Treasurystatuut;
- het hanteren van een gedegen incassobeleid;
- meerjarenprognoses;
- bewaking via tussentijdse rapportages.

Uit de meerjarenprognoses blijkt dat de operationele kasstromen in de komende jaren ruim voldoende zijn om aan de rente en aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen.

Onderhoudsrisico's

Hierbij is belangrijk of de kwaliteit van het woningbezit aansluit op de vraag en of de verwachte omvang van het onderhoud betrouwbaar is te ramen. WZF heeft de volgende maatregelen getroffen:

- het jaarlijks actualiseren van de (meerjaren)onderhoudsbegroting o.b.v. van het strategisch voorraadbeleid;
- het maandelijks analyseren en rapporteren van afwijkingen;
- extra budget beschikbaar van € 500.000 per jaar voor de jaren 2015 t/m 2019. Voor het jaar 2018 is i.p.v. € 500.000 een bedrag van € 1 miljoen gebudgetteerd.

2018 Volkshuisvestingsverslag

Projectrisico's

Bij WZF is sprake van een beperkte omvang van de projectenportefeuille en daarmee ook een relatief laag risico. WZF heeft de volgende maatregelen getroffen:

- het aanbesteden volgens intern vastgestelde procedures;
- bewaking van budgetten en rapportering over risico's en voortgang in tussentijdse rapportages;
- het bouwen van levensloopgeschikte woningen die voor een brede doelgroep geschikt zijn;
- het relatief veel bouwen van 2-onder-één-kapwoningen die ook goed in de markt liggen voor verkoop.

De onrendabele top wordt genomen in het jaar dat de grond voor te bouwen woningen is aangekocht of dat de bouwvergunning is aangevraagd. Dit betekent wel dat belangrijke wijzigingen kunnen optreden in de omvang van de gecalculerde onrendabele top.

Fiscale risico's

Het belang van het beheersen van de fiscale risico's is mede vanuit de maatschappelijke rol die de woningcorporaties bekleden de afgelopen jaren toegenomen. Het is belangrijk deze risico's te beheersen en te monitoren. WZF bepaalt de fiscale strategie op het gebied van vennootschapsbelasting, omzetbelasting, loonbelasting, verhuurderheffing en overdrachtsbelasting.

WZF heeft een strategie ingezet waarbij uitsluitend woningen worden afgewaardeerd waar zich een daling van de WOZ heeft voorgedaan (t.o.v. 2008) van 15% of meer. Het afwaarderen van huurwoningen brengt onzekerheden met zich mee voor de vennootschapsbelasting. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat de afwaardering afhankelijk is van toekomstige (onvoorspelbare) WOZ-waardes. Bij stijging van de WOZ waarde kan eerder vennootschapsbelasting verschuldigd zijn dan begroot. Ook bestaat er een risico op verliesverdamping. De belastingadviseurs van BDO helpen de fiscale risicobeheersing binnen onze organisatie in kaart te brengen en te verbeteren, zodanig dat we "in control" zijn en blijven.

Compliance risico's

WZF heeft de in de AedesCode geregelde Governancecode onderschreven en vastgesteld. Alle in de code genoemde stukken zijn gepubliceerd op onze website: www.zuidwestfriesland.nl. Op het gebied van wet en regelgeving door de overheid is er veel gebeurd. Met name de nieuwe Woningwet ingaande 1 juli 2015 en de uitwerking hiervan overspoelt de corporatie met wijzigingen. Te denken valt aan o.a.:

- naleving wet- en regelgeving inzake woningverkoop;
- huurverhogingsbeleid;
- naleving regelgeving woningtoewijzing;
- Wet bescherming persoonsgegevens uit hoofde van de registratie van inkomens;
- naleving Governance Code;
- Wet normering Topinkomens;
- naleving regels t.a.v. intermediaire verhuur;
- Financieel Reglement;
- waarden op marktwaarde (m.i.v. boekjaar 2016).

De aangepaste wet- en regelgeving heeft veel impact op de corporatie.

Qua risicomanagement kun je hier als corporatie geen beleid op maken.

Geautomatiseerde gegevensverwerking

De accountant besteedt aandacht aan de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking ingevolge artikel 2:393, lid 4 BW. WZF heeft haar automatisering uitbesteed. De meeste data van WZF staan op een beveiligde server van onze automatiseerder. Periodiek worden we door de automatiseerder geïnformeerd of de afspraken zijn nagekomen (SLA). Per 1 januari 2016 is de Wet Bescherming Persoonsgegevens (WBP) aangevuld met de meldplicht datalekken en bestuurlijke boetes als opmaat naar de nieuwe Europese Verordening (AVG) in 2017, geldend voor alle in Nederland gevestigde organisaties. Samen met onze automatiseerder NEH zijn we in 2016 gestart met het opstellen van een Risico Analyse. WZF meent nu te voldoen aan de verplichtingen voortvloeiend uit de nieuwe Europese Wetgeving van mei 2018.

Rijksoverheid

Het ontbreekt de overheid aan een lange termijnvisie, hetgeen consequenties heeft voor o.a. een corporatie, die vastgoed exploiteert, wat minimaal 50 jaar meegaat. Het zwabberende beleid van de rijksoverheid brengt derhalve risico's met zich mee, waartegen WZF zich niet kan verzekeren.

2018 Volkshuisvestingsverslag

FINANCIËN

Jaarrekening

Ons jaarresultaat over 2018 bedroeg € 11.272.000 voor belastingen. (Gewijzigde) begroting was € 3.032.000 positief. Het gerealiseerde jaarresultaat voor belastingen over 2018 wijkt op de volgende punten af van het begrote resultaat voor belastingen over 2018:

Afwijkingen t.o.v. begroting	2018	Verklaring
Hogere huren en vergoedingen	€ 168.000	Minder huurderving: 0,3% (begroot: 1%)
Hoger resultaat verkoop woningen	€ 370.000	8 woningen verkocht (begroot: 2 woningen)
Minder ICT/huisvestingskosten	€ 225.000	Vervanging ICT/technische installaties uitgesteld
Minder onderhoudslasten	€ 910.000	PO-Project W. v/d/ Heideplein doorgeschoven naar 2019
Overige waardeveranderingen	-/- € 1.180.000	ORT R.K. school (15 wn)/ ORT H.Jacobstr. (2 wn)
Niet gerealiseerde waardeverandering	€ 7.580.000	Mutatie marktwaarde 2017-2018
Overige bedrijfsbaten/lasten	€ 167.000	Extra baten en lagere afschrijving
Totaal	€ 8.240.000	

Treasury statuut

Het geactualiseerde treasurystatuut van augustus 2016 is opgesteld op basis van de strategische en wettelijke kaders die zijn vastgelegd in het reglement Financieel beleid en beheer.

De specifieke kaders en richtlijnen voor de treasury-activiteiten zijn verder uitgewerkt en vastgelegd in het treasurystatuut. Het geactualiseerde reglement Financieel beleid en beheer, goedgekeurd door Raad van Commissarissen op 30 oktober 2017 en Autoriteit Woningcorporaties op 30 november 2017, maakt inzichtelijk welke feiten, omstandigheden en bepalingen betrekking hebben op de activiteiten van de organisatie. Daarnaast wordt jaarlijks een Treasury Jaarplan vastgesteld.

Leningen

De omvang van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2018: € 28,9 miljoen.

Het gewogen gemiddelde rentepercentage bedroeg 4,17% (2017: 4,17%) met een gewogen gemiddelde looptijd van 9,31 jaar (2017: 9,48 jaar). Er hebben geen renteconversies of vervroegde aflossingen plaatsgevonden.

Meerjarenraming

Volgens de (meerjaren)begroting 2019 - 2028 blijven de resultaten uit gewone bedrijfsuitoefening positief. Ook blijft de solvabiliteit boven de vastgestelde norm van 20%. In de prognose zijn de effecten ingerekend van de maatregelen uit het corporatieplan 2012-2018. De verhuurdersheffing is tot einde looptijd ingerekend en de saneringsheffing t/m 2023, rekening houdend met de tarieven die door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) worden gehanteerd.

Ontwikkeling eigen vermogen

Ultimo 2018 is het eigen vermogen op basis van waardering op basis van marktwaarde vastgesteld op € 170 miljoen, € 81.521 per woning (2017: € 75.398). Omdat ons vermogen niet liquide is, maar 'vast' zit in stenen, moeten we zorgen dat we toegang houden tot de kapitaalmarkt als we geld nodig hebben. Een gezonde financiële positie is daarbij de belangrijkste eis.

Over het algemeen is het zo dat we niet meer kunnen lenen dan we aan rentelasten vanuit de verhuuropbrengsten kunnen betalen (*uitgedrukt in ICR*). Geldgevers en de garanderende instelling (Waarborgfonds Sociale Woningbouw/WSW) eisen behalve een sterke financiële positie ook een gezonde ontwikkeling van inkomsten en uitgaven. Die positie wordt onder meer bepaald door het solvabiliteitspercentage. Onze solvabiliteit bedroeg eind 2018 83,3% (2017: 79,8%) o.b.v. marktwaardewaardering.

2018 Volkshuisvestingsverslag

Het WSW heeft op basis van de ingediende prognose voor de jaren 2018 tot en met 2022 en de jaarrekening 2017 middels een borgbaarheidsverklaring verklaard dat WZF voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan een corporatie als deelnemer.

Sinds 1 juli 2015 valt zowel het financiële als het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit onder de verantwoordelijkheid van de Aw. Op grond van artikel 61 lid 3 van de Woningwet 2015 beoordeelt de Aw jaarlijks de corporaties en stuurt een oordeel toe welke onderdeel uitmaakt van de toezichtbrief. De Aw maakt het oordeel openbaar. De financiële beoordeling 2017 van WZF heeft niet geleid tot opmerkingen en geeft geen aanleiding tot het doen van interventies.

Ontwikkeling balansposten & financiële kengetallen

Balansposten x € 1.000	Jaarrek. 2018	MJB 2019	MJB 2020	MJB 2021	MJB 2022	MJB 2023
Eigen vermogen	169.646	165.401	171.584	176.240	182.988	188.803
Voorzieningen	2.007	177	70	742	70	1.119
Langlopende schulden	28.942	28.308	27.648	22.503	21.789	18.274
Materiële activa	194.900	191.801	197.729	200.828	205.582	209.490
Financiële activa	217	217	187	160	133	104

Financiële kengetallen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Normen Aw/WSW
Marktwaaarde							
Solvabiliteit (%)	83,3	84,2	85,0	87,3	88,3	89,7	> 20
Dekkingsratio	14,9	14,8	14,0	11,2	10,6	8,7	< 70
Beleidswaarde							
Solvabiliteit (%)	58,4	59,2	60,9	65,9	68,5	71,9	> 20
Loan to Value	39,9	39,9	38,1	30,6	29,2	24,2	< 75
ICR-Rente dekkingsratio	3,5	0,7	2,7	3,0	4,0	4,3	> 1,4

Inleiding

Wederom is uit de Aedes benchmark 2018 gebleken dat WZF het goed doet. De kwaliteit van de woningen zijn goed op orde – gemiddeld reeds energielabel B en een goede waardering door huurders-, maar vooral ook de betaalbaarheid van het wonen scoort meer dan goed. Met een score van 2 A's en 2 B's uit de Aedes benchmark staat de corporatie er goed voor en zijn wij gunstig gestemd. Maar toch vinden wij dat het nog beter kan en om deze stap te maken zijn wij in gesprek met onze buur Lyaemer Wonen. Wij denken dat wij het samen nog beter kunnen doen voor onze huurders in de regio. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn:

- het realiseren van een bredere en stevigere basis voor de toekomst;
- het vergroten van de gezamenlijke investeringskracht;
- het waarborgen van een vakkundige en deskundige werkorganisatie;
- het uitbouwen van onze sterke positie in het werkgebied;
- het verder verlagen van de beheerkosten;
- maar vooral het betaalbaar houden van het wonen.

Alle voornoemde aspecten moeten voor onze huurders duidelijk merkbaar zijn wil het samen verder optrekken succesvol zijn. Op alle 4 onderdelen van de Aedes benchmark de A-score halen is hierbij een meetbaar uitgangspunt. Eind 2018 is duidelijk geworden dat genoemde meerwaarde te halen is, bij het verder samengaan. In 2019 gaan wij het formele proces rond het fuseren van beide corporaties verder bewandelen. De inbreng van belanghouders is in dit proces van cruciaal belang. Wij fuseren immers niet voor ons zelf, maar in het belang voor een ander.

Over 2018 kunnen we zeggen, dat we een heel goed jaar achter de rug hebben met tevreden huurders. Ook de belanghouders zoals gemeenten en huurdersvereniging zijn tevreden over de geleverde prestatie.

Onze visie op toezicht

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

De RvC houdt toezicht op het functioneren van de bestuurder en op de algemene gang van zaken binnen WZF. De RvC adviseert daarnaast de bestuurder gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming, eventuele schorsing en ontslag van de bestuurder en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening voor visitatie goed. De RvC handelt op basis van de bevoegdheden zoals omschreven in artikel 18 van de statuten. De statuten zijn in verband met de wijziging van het aantal commissarissen en de invoering van de nieuwe Woningwet in 2016 geactualiseerd.

Legitimatie

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. In het reglement RvC staat de werkwijze van de RvC beschreven. Hierin is o.a. opgenomen dat de RvC niet werkt met separate commissies, zoals een Remuneratiecommissie en/of een Auditcommissie. Wij achten dit niet relevant gezien het aantal leden van de RvC. De RvC en zijn leden handelen actief vanuit maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder en willen structureel verantwoording afleggen aan interne en externe belanghebbenden. De RvC vindt de houding van haar leden en de omgangsvormen binnen alle geledingen van de corporatie, haar belanghouders en haar externe relaties belangrijk. De uitkomsten van het door G & P Governance uitgevoerde brede belanghoudersonderzoek is voor de RvC een belangrijk hulpmiddel gebleken. De RvC vindt een dergelijk onderzoek vanwege de toekomstgerichtheid zinvoller dan een brede en kostbare visitatie die voornamelijk naar het verleden kijkt. In afwachting van de uitkomsten van de fusieverkenningen met Lyaemer Wonen is de belanghoudersdialoog voorlopig opgeschort. In de door het Zijlstra Center van de Vrije Universiteit Amsterdam ontwikkelde "Verklaring van Ambitieuze Toezicht" ligt de basis voor ons handelen. De RvC onderschrijft deze ambities en handelt daarnaar.

Governancecode Woningcorporaties 2015

De RvC houdt zich aan de Governancecode voor woningcorporaties die op 1 mei 2016 is ingevoerd. In deze code zijn de richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht vastgelegd. Het gehanteerde uitgangsprincipe is voornamelijk "pas toe" en heel uitzonderlijk "leg uit".

De RvC hecht belang aan Good Governance: het integer en transparant handelen van het bestuur, een goed toezicht op het bestuur en het afleggen van verantwoording over het uitgevoerde toezicht. Het belang van (toekomstige) bewoners en andere direct belanghebbenden blijft daarbij voorop staan. De huurdersorganisaties en de gemeente hebben een uitdrukkelijker positie in de Governancecode gekregen.

De code kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien.

- Principe 1: waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht;
- Principe 2: de manier waarop bestuur en RvC aanspreekbaar zijn op resultaten;
- Principe 3: beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC;
- Principe 4: behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen;
- Principe 5: besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

De code is niet vrijblijvend en past naadloos op houding en gedrag van de individuele leden van de RvC en de DB.

WZF heeft de principes en bepalingen van de Governancecode 2015 opgevolgd met uitzondering van het onderdeel visitatie. Dit onderdeel van de code heeft onze bijzondere aandacht. De RvC deelt de mening van de bestuurder dat visitatie een kostbaar en tijdrovend instrument is. Inmiddels is deze mening door de sector bevestigd en werkt de stichting visitatie woningcorporaties Nederland aan een beter alternatief.

Op 16 augustus 2018 heeft de voorzitter van de RvC en de DB een plezierig gesprek gevoerd met 2 vertegenwoordigers van de Autoriteit Woningcorporaties. Verschillende aspecten zijn besproken, waaronder de opvolging van de adviezen 2017 en de voorgenomen fusie.

Toeziicht op de strategie

De RvC houdt toeziicht op de inhoud van de strategie van de organisatie en de mate waarin de strategie wordt gerealiseerd. De basis wordt gevormd door het Ondernemingsplan 2012-2018 dat jaarlijks wordt beoordeeld op relevantie en haalbaarheid. Onderdelen van het plan worden in de jaarbegroting opgenomen.

De voorbereidingen voor een nieuwe strategisch ondernemingsplan zijn in afwachting van de uitkomsten van het fusieproces met Lyaemer Wonen geparkeerd.

Toeziicht op financiële en operationele prestaties

In 2018 heeft de RvC meerdere keren overleg gevoerd met de accountant. In mei 2018 heeft BDO een deel van de vergadering bijgewoond waarin de jaarrekening 2017 is besproken. Stil is gestaan bij het beheersen van de verschillende risico's die de corporatie loopt. Op grond van de bevindingen van de accountant en de diverse beleidsnotities en verantwoordingsstukken concludeert de RvC dat WZF goed wordt bestuurd.

Vanwege het bereiken van de maximale termijn waarbinnen een accountant werkzaam mag zijn voor eenzelfde corporatie is afscheid genomen van BDO-accountants. Samen met beoogd fusie partner Lyaemer Wonen is vervolgens aan 8 accountantskantoren gevraagd of zij offerte willen uitbrengen. Beide corporaties dienen vanaf 2018 een andere accountant aan te wijzen. Slechts 2 accountants kantoren hebben positief gereageerd op het uitbrengen van een offerte. Op 20 juni 2018 hebben de beide kantoren zich afzonderlijk gepresenteerd en de offerte toegelicht. Uiteindelijk heeft dit er toe geleid dat de RvC's van zowel Lyaemer Wonen als WZF Mazars accountants per 1 juli 2018 hebben benoemd als nieuwe accountant.

Organisaties zijn omgeven met interne en externe onzekerheden die de realisatie van de doelstellingen in gevaar kunnen brengen. Een organisatie is 'in control' als ze deze onzekerheden onderkent en maatregelen neemt zodat de organisatie voorspelbaar wordt. Daarom hecht de RvC grote waarde aan het beheersen van relevante risico's. Periodiek vindt overleg plaats rond dit thema, waarbij ook het voltallige managementteam aanwezig is. Jammer genoeg moet nog steeds de conclusie worden getrokken dat de grootste bedreiging de onvoorspelbaarheid van de Rijksoverheid is. Deze overheid zou toch de hoeder van een goede samenleving moeten zijn!

Invulling werkgeversrol voor bestuur

De RvC is werkgever van het bestuur. Dat wil zeggen, de RvC bepaalt de omvang van het bestuur, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) en stelt zijn beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. Daarbij is niet alleen aandacht voor feitelijke zaken, maar zeker ook voor aspecten als de relatie met de RvC, onderling vertrouwen, normen en waarden, motivatie en inspiratie van de bestuurder.

Op 19 maart 2018 heeft het jaarlijks evaluatiegesprek met de bestuurder plaats gevonden. De uitkomsten van het gesprek zijn schriftelijk vastgelegd. Over de geleverde prestaties op het gebied van duurzaamheid, financieel resultaat, klanttevredenheid en de relatie met de belanghouders, in het bijzonder de huurdersvereniging is de RvC uitermate tevreden. Naast hun eigen ervaringen baseert de RvC zijn oordeel op informatie die is verkregen uit overleg met het managementteam, de accountant, de OR en de huurdersvereniging. Deze informatie bevestigt het positieve beeld.

In 2018 is de kwetsbaarheid van de relatief kleine organisatie onderwerp van gesprek geweest binnen meerdere geleidingen van de organisatie. Ook de OR heeft zorgen over de toekomstbestendigheid van de eigen organisatie en begrijpt de motieven voor een fusie met Lyaemer Wonen.

De RvC heeft het beloningsbeleid van het bestuur vastgesteld conform de vigerende wettelijke kaders. Dit beleid, inclusief de beloning, is zowel in het jaarverslag als op de website van WZF gepubliceerd.

Organisatiecultuur en integriteit

Cultuur

De typische plattelandsmentaliteit van WZF is het waard om te koesteren. Een organisatie waarin onderling vertrouwen de basis vormt, met ruimte voor reflectie, tegenspraak en aanspreekbaarheid in een veilige omgeving. Naast een kritische en open geest zijn durf, onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid en oog en respect hebben voor elkaars ideeën en waarden onontbeerlijk om het werk als bestuurder en toezichthouder te kunnen doen.

Integriteit

WZF heeft een Integriteitscode en een Meldregeling (voorheen klokkenluidersregeling) en heeft deze gepubliceerd op de website van WZF. Deze code beschrijft de waarden en normen die medewerkers maar ook derden die voor ons werken, in acht moeten nemen. Zowel de integriteitscode als de klokkenluidersregeling zijn in mei 2018 in een afzonderlijk overleg, waarbij ook de MT-leden aanwezig waren, besproken. Naar het oordeel van de RvC en de bestuurder zijn alle commissarissen onafhankelijk en hebben in het verslagjaar geen transacties plaats gevonden waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen. Nevenfuncties van de bestuurder en leden van de RvC worden gemeld in de vergadering van de Raad en vermeld in het jaarverslag.

Toezichttaak

Algemeen

Het toezicht- en toetsingskader waarbinnen de RvC zijn taken vervult, omvat de Woningwet, de Governancecode, de statuten, het reglement van de RvC, het ondernemingsplan, de jaarrekening, de begroting, het treasurystatuut- en jaarplan etc. Bij de uitvoering van de toezichtstaak staat gezond boerenverstand voorop. De wijze waarop WZF risico's benoemt, onderkent en met de RvC deelt, geeft de RvC het vertrouwen dat er voldoende aandacht is voor de kansen en de risico's op de korte en de langere termijn. WZF is vanuit een nuchtere visie op de toekomst wendbaar, met voldoende sturingsmogelijkheden. Door de RvC is vastgesteld dat:

1. De invulling van de maatschappelijke taak, de positie van de corporatie, de strategie en de risico's verbonden aan de onderneming, mede in het licht van het lange termijnkarakter van de activa en de aard van de financiering, voldoende is besproken;
2. De uitkomsten van de beoordeling door het bestuur van de opzet en werking van de interne beheersingsystemen, voldoende zijn toegelicht en besproken;
3. De ondernemingsdoelstellingen, de relatie tot de maatschappelijke taakstellingen, de daaraan verbonden risico's en de mechanismen om deze risico's te beheersen, voldoende zijn toegelicht;
4. De RvC voldoende informatie (zowel intern als extern) heeft ontvangen om de taak uit te voeren;
5. Het bestuur voldoende besef heeft voor het beheersen van alle risico's die verbonden zijn met de organisatie en dat het bestuur hierover transparant is. Zowel uit de rapportages van de accountant als in het gesprek met de accountant, is dit bevestigd.

(Her)benoeming

In 2018 is M. de Vries afgetreden vanwege de maximale zittingstermijn. Per 1 juli van dit verslagjaar is E. De Haas vanwege de mogelijk fusie met Lyaemer Wonen, benoemd voor een periode van 1 jaar. De Haas is met behulp van de VTW geworven en zijn benoeming is geaccordeerd door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw).

Informatievoorziening

Regelmatig stelt de RvC zich de vraag: beschikken wij over voldoende informatie om onze taak als RvC goed uit te kunnen voeren? De RvC is van mening dat WZF transparant is en dat er voldoende achtergrondinformatie wordt verstrekt. Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de RvC zich regelmatig laten informeren door het bestuur. Met het bestuur van de huurdersvereniging, met de wethouders volkshuisvesting van beide gemeenten en de OR is gesproken over de voorgenomen fusie met Lyaemer Wonen. De accountant van BDO heeft zijn bevindingen in een afzonderlijke vergadering toegelicht. Met de accountant zijn ook de financiële risico's in kaart gebracht en vastgelegd in risicostrategiekaarten. Ook heeft er in het verslagjaar een gesprek met vertegenwoordigers van de Aw plaatsgevonden. Naast Governance-aspecten is ook goed gesproken over de sector en WZF in het bijzonder. Tot slot heeft de RvC zich op locatie laten voorlichten over een herstructureringsgebied in Workum.

Besluitvorming

De RvC vergaderde in het verslagjaar 7 keer regulier met het bestuur. De belangrijkste onderwerpen die de RvC in 2018 heeft behandeld zijn:

1. De uitkomsten van de Aedes benchmark;
2. Goedkeuring van het Treasury-jaarplan;
3. Bespreken managementletter 2017;
4. Goedkeuring van de jaarrekening 2017;
5. Bespreken aanpak en voortgang prestatieafspraken;
6. Bespreking tussentijdse rapportages;
7. Toestemming om tot 1 juli 2019 een hoger saldo liquide middelen aan te houden;
8. Aanwijzing van een accountant om de jaarstukken 2018 te controleren;
9. Goedkeuring begroting 2019;
10. Vaststelling aanpassing beloning per 2019 leden RvC;
11. Bespreking zelfevaluatie RvC;
12. Goedkeuring intentieovereenkomst fusie met Lyaemer Wonen.

Voor, tijdens en na de vergaderingen van de RvC is er altijd ruimte voor consultatie en klankborden. De ontwikkelingen rondom de fusie zijn regelmatig aan de orde gekomen. Ook over de voortgang van het bouwproject aan de Doltewâl in Workum, de prestatieafspraken en de voortgang van de huisvesting van statushouders is op een informele wijze van gedachten gewisseld.

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht met gepaste afstand waarde aan zijn aanspreekbaarheid. De RvC stelt zich in contacten met belanghouders open op en nodigt een ieder uit zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is. De contactgegevens van de RvC staan op de website van WZF.

Zelfevaluatie

De RvC heeft in 2018 een zelfevaluatie uitgevoerd zonder externe begeleiding. Naar oordeel van de RvC functioneert de RvC in goede mate.

Bezoldiging

De honorering van de RvC is vastgesteld conform de richtlijnen van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties “beroepsregel Bezoldiging Commissarissen 2016 en 2017”. De RvC onderschrijft de intentie van de VTW-beroepsregel: een gepaste terughoudendheid bij het vaststellen van de eigen honorering gezien de publieke taak van de corporatie. Derhalve is er voor gekozen de maximale bezoldigingsruimte niet te benutten. De honorering van de RvC valt ruimschoots binnen de vigerende wettelijke kaders en wordt in dit jaarverslag genoemd en gepubliceerd op de website.

Permanente educatie

De leden van de RvC en de bestuurder vinden het belangrijk hun kennis te blijven ontwikkelen. De leden ontvangen uitnodiging voor themabijeenkomsten, seminars en cursusinformatie van brancheorganisaties. De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties en confirmeren zich dan ook aan het met ingang van 2015 geïntroduceerd Reglement Permanente Educatie. Uit onderstaand tabel blijkt dat de leden van de RvC het minimaal vereiste aantal PE-punten (5 per kalenderjaar) hebben behaald.

Samenstelling

Ten aanzien van de leden van de RvC kan het volgende overzicht worden gemaakt:

Naam	M/V	Woonplaats	Geboortejaar	Functie	Benoemd van – tot	Herbenoembaar	Behaalde PE-punten
E. A. Wiersma	M	Zweeloo	1957	voorzitter	2017 – 2021	nee	55
M. de Vries	M	Rotstergaast	1956	vicevoorzitter (t/m 30 juni 2018)	2010 – 2018	nee	35
M.A. Wiersma	M	Burgwerd	1962	vicevoorzitter (v.a. 1 juli 2018)	2016 – 2020	ja	57
E. de Haas	M	Groningen	1965	lid (v.a. 1 juli 2018)	2018-2019	Ja	11

Voor specificatie bezoldiging Toezichthoudende topfunctionarissen wordt verwezen naar pagina 46.

2018

Verslag Raad van Commissarissen

Naam	Deskundigheid	Werkervaring	Relevante nevenfuncties
E. A. Wiersma	Makelaardij in de brede zin, vastgoedbeheer, vastgoedontwikkeling, initiëren van nieuwbouw.	Eigenaar makelaarskantoor, beheer, verhuur, verkoop en koop vastgoed, advisering aan (startende) ondernemers, belangenbehartiging woningcorporaties.	Lid RvC woningstichting De Volmacht Gieten; Voorzitter stichting beheer monumentale Zweeler Kerk.
M. de Vries	Volkshuisvesting, vastgoedontwikkeling, vastgoedbeheer en samenlevingsontwikkeling.	Projectadviseur sociaal domein en manager Woondiensten bij een woningcorporatie.	Bewindvoerder meerderjarigenbewind; Geregistreerd paardenpaspoortconsulent; Koninklijk Fries Paarden Stamboek.
M.A. Wiersma	Bedrijfseconomie en financiën. Arbeidsverhoudingen. Marketing en marktcommunicatie.	Directielid Rabobanken in Friesland, Drenthe en Overijssel. Vanaf 01-02-2017 directeur Maatschappij van Weldadigheid in Frederiksoord.	Geen.
E. de Haas	Volkshuisvesting, Governance, Vastgoedontwikkeling en –beheer, samenlevingsontwikkelingen	Business development leader bij Ophtec Groningen BV	Lid RvC bij Stichting Uithuizer Woningbouw; Bestuurslid van het Kennisnetwerk Woningcorporaties.

WZF vergoedt de onbelaste kosten die het individuele RvC-lid, uit hoofde van zijn/haar functie bij de WZF, maakt. De voorzitter beoordeelt en accordeert de declaratie van de leden. De vicevoorzitter beoordeelt en accordeert de declaratie van de voorzitter. De RvC is van oordeel dat de RvC voldoende divers is samengesteld wat deskundigheid en competenties betreft.

Tot slot

Van corporaties wordt verwacht dat ze goede woningen verhuren tegen fatsoenlijke huurprijzen, immers vaak hebben onze huurders geen keus en zijn aangewezen op de dienstverlening van hun lokale corporatie. In ons geval hebben we het dan over WZF en zijn wij trots op het feit dat de corporatie bij de best presterende corporaties van Nederland behoort.

De leden van de RvC bedanken bestuur, management en medewerkers van de werkorganisatie nadrukkelijk hiervoor, we vinden dat er een prima prestatie is geleverd.

E.A. Wiersma, voorzitter

M.A. Wiersma, vicevoorzitter

E. de Haas, lid

2018 Kengetallen

Gegevens woningbezit	2018	2017	2016	2015	2014
Aantal verhuureenheden					
1. Woningen/woongebouwen	2.081	2.089	2.095	2.100	2.126
2. Zorgeenheden	146	146	142	141	123
3. Garageboxen	33	33	43	43	42
4. Overig	3	3	3	4	3
Totaal	2.263	2.271	2.283	2.288	2.294
Mutaties in het woningbezit					
1. Aantal opgeleverd	-	1	-	8	-
2. Aantal opgeleverd zorgeenheden	-	4	-	-	28
3. Aantal verkocht	8	7	5	7	5
4. Aantal gesloopt	-	10	-	8	-
5. Aantal samengevoegd/gesplitst	-	-	-	1	-
Typering woningbezit in %					
1. 1-2 persoonswoningen	9,9	9,8	9,8	9,8	10,2
2. Gezinswoningen	44,9	45,1	45,3	45,4	44,9
3. Multifunctionele woningen	19,8	19,8	19,8	19,7	20,1
4. Appartementen	3,5	3,4	3,4	3,4	3,4
5. Seniorenwoningen	16,2	16,2	16,1	16,1	15,8
6. Aanleunwoningen	5,7	5,7	5,6	5,6	5,6
Huurprijsklasse *					
1. Goedkoop € 0,00 - € 417,34	593	641	626	599	552
2. Betaalbaar € 417,34 - € 640,14	1.473	1.433	1.449	1.475	1529
3. Duur € 640,14 - € 710,69	15	15	20	26	45

* huurprijsklasse wordt jaarlijks aangepast op basis huurtoeslaggrens

Verhuur woningbezit	2018	2017	2016	2015	2014
1. Aantal verhuringen (Daeb)	157	205	155	199	191
2. Aantal mutaties (leeggekomen)	164	212	154	196	193
3. Mutatiegraad	7,9	10,2	7,4	9,3	9,2
4. Acceptatiegraad	66	74	71	71	71
5. Huurachterstand in % jaarhuur	0,3	0,4	0,4	0,5	0,7
6. Huurderving in % jaarhuur	0,3	0,3	0,2	0,4	0,4
7. Gem. huurverhoging woningbezit	1,4	0,3	0,5	1,1	2,7
8. Gem. leeftijd woningbezit (jaren)	39,3	38,4	37,4	36,4	35,7
Prijs-kwaliteitverhouding					
1. Gemiddeld aantal punten WWS	152	153	153	155	157
2. Gemiddelde netto huurprijs	451	445	442	439	432
3. Gemiddelde prijs per punt	2,97	2,91	2,88	2,84	2,76
4. Huurprijs in % max. red. huurprijs	59	59	58	58	55

Kwaliteit woningbezit	2018	2017	2016	2015	2014
Onderhoud					
1. Totaal aantal reparatieverzoeken	1.487	1.245	1.236	1.142	1.447
2. Aantal reparatieverzoeken p/won.	0,7	0,6	0,6	0,5	0,7
3. Kosten niet-planmatig onderhoud:					
- klachtenonderhoud p/won.	125	110	99	106	101
- mutatieonderhoud p/won.	111	138	120	135	123
4. Kosten niet planmatig onderhoud:					
- klachtenonderhoud per reparatie	176	185	168	194	149
- mutatieonderhoud per mutatie	1.530	1.508	1.619	1.581	1.434
5. Kosten planm. onderhoud p/won.	1.002	1.272	1.253	1.164	1.120
6. Totale kosten onderhoud p/won.	1.239	1.520	1.472	1.404	1.344

2018 Kengetallen

Financiële continuïteit	2018	2017	2016	2015	2014
1. Solvabiliteit (marktwaarde)	83,3	79,8	80,6	77,8	-
2. Solvabiliteit (bedrijfswaarde)	-	59,4	61,5	58,1	52,6
3. Solvabiliteit (beleidswaarde)	58,4	-	-	-	-
4. Rentabiliteit eigen vermogen	7,2	0,8	3,4	1,0	-
5. Rentabiliteit totaal vermogen	6,1	4,5	4,2	1,5	-
6. Liquiditeit (current ratio)	2,8	6,5	4,9	6,5	5,0
7. Rentevoet externe financiering	4,3	4,1	4,3	4,0	4,0
8. Interne financiering per woning	79.749	73.408	70.799	65.463	-
9. Operationele cash-flow per woning	5.833	635	2.504	720	3.693
10. Rente dekkingsratio (ICR)	3,5	3,4	3,0	3,1	2,5
11. Loan to Value (bedrijfswaarde)	-	38,2	40,3	47,5	52,9
12. Loan to Value (beleidswaarde)	39,9	-	-	-	-
13. Dekkingsratio (marktwaarde)	14,9	17,8	19,1	23,0	-
14. Dekkingsratio (Woz-waarde)	11,3	13,3	14,0	16,7	16,7

Balans en W & V	2018	2017	2016	2015	2014
1. Marktwaarde per woning	88.702	84.169	82.328	80.171	-
2. Bedrijfswaarde per woning	-	34.620	34.246	34.572	31.439
3. Beleidswaarde per woning	30.124	-	-	-	-
4. WOZ-waarde per woning	116.179	112.918	111.820	112.273	115.196
5. Geleend bedrag per woning	13.908	15.889	16.624	19.809	20.139
6. Eigen vermogen per woning	81.521	75.398	74.549	71.873	-
7. Rentebaten per woning	2	2	14	39	59
8. Rentelasten per woning	595	662	721	784	810
9. Jaarresultaat per woning	5.833	635	2.504	720	-

Personeelszaken	2018	2017	2016	2015	2014
1. Aantal werknemers	19 (100%)	22 (100%)	22 (100%)	23 (100%)	24 (100%)
- mannen	15 (79%)	17 (77%)	17 (77%)	18 (78%)	19 (79%)
- vrouwen	4 (21%)	5 (23%)	5 (23%)	5 (22%)	5 (21%)
2. Aantal formatieplaatsen	18,2	20,9	20,9	21,8	23,1
3. Aantal inleners	2	2	1	1	1
4. In dienst	-	-	1	1	-
5. Uit dienst	3	-	2	2	1
6. Aantal parttime werknemers	6 (32%)	6 (27%)	6 (27%)	8 (35%)	6 (25%)
- mannen (% mannen in deeltijd)	3 (20%)	2 (12%)	2 (12%)	3 (17%)	2 (11%)
- vrouwen (% vrouwen in deeltijd)	3 (75%)	4 (80%)	4 (80%)	5 (100%)	4 (80%)
7. Jubilarissen	1	1	2	2	2
8. Gemiddelde leeftijd	49,5	49,6	48,6	46,2	46,4
9. Gemiddelde dienstjaren	19,1	19,5	18,5	17,2	16,9
10. Opleiding/training	€ 8.100	€ 17.000	€ 12.000	€ 21.600	€ 23.800
11. Ouderschapsverlof	2	2	2	2	2
12. Ziekteverzuim, excl. zw. (%)	2,66	3,66	4,74	4,04	1,94

2018 Jaarrekening



Jaarrekening 2018

Balans (na winstbestemming) per 31-12-2018

Winst- en Verliesrekening 2018

Kasstroomoverzicht

Waarderingsgrondslagen

Toelichting op de balans en W&V-rekening

Toelichting kasstroomoverzicht

Overige gegevens

Goedkeuring jaarverslag

Controleverklaring

Activa

	31-12-18 (x €1.000)	31-12-17 (x €1.000)
A. Vaste activa		
1. Vastgoedbeleggingen		
1.1. Vastgoed in exploitatie:		
- DAEB vastgoed in exploitatie	194.393	185.984
- Niet DAEB vastgoed in exploitatie	90	91
1.2. Vastgoed in ontw. bestemd voor eigen exploitatie	4	2
Totaal vastgoedbeleggingen	194.487	186.077
2. Materiële vaste activa		
2.1. Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	413	466
Totaal materiële vaste activa	413	466
3. Financiële vaste activa		
3.1. Latente belastingvordering	217	2.086
Totaal financiële vaste activa	217	2.086
Som der vaste activa	195.117	188.629
B. Vlottende activa		
4. Vorderingen		
4.1. Huurdebiteuren	43	56
4.2. Overheid	-	1
4.3. Overige vorderingen	138	18
4.4. Overlopende activa	43	48
Totaal vorderingen	224	123
5. Liquide middelen	8.269	8.653
Som der vlottende activa	8.493	8.776
Totaal activa	203.610	197.405

Passiva

	31-12-18 (x €1.000)	31-12-17 (x €1.000)
C. Groepsvermogen		
6.1. Overige reserves	70.483	66.478
6.2 Herwaarderingsreserve	99.163	91.029
Totaal groepsvermogen	169.646	157.507
D. Voorzieningen		
7.1. Voorziening onrendabele investeringen	1.928	976
7.2. Latente belastingverplichting	-	4.307
7.3. Voorziening jubileumuitkeringen	79	73
Totaal voorzieningen	2.007	5.356
E. Langlopende schulden		
8. Leningen kredietinstellingen	28.942	33.193
Totaal langlopende schulden	28.942	33.193
F. Kortlopende schulden		
9.1. Schulden aan overheid	5	-
9.2. Schulden aan leveranciers	522	328
9.3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.798	179
9.4. Schulden ter zake van pensioenen	16	18
9.5. Overige schulden	32	63
9.6. Overlopende passiva	642	761
Totaal kortlopende schulden	3.015	1.349
Totaal passiva	203.610	197.405

	Realisatie 2018	Realisatie 2017
	(x €1.000)	(x €1.000)
1. Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
1.1. Huuropbrengsten	12.439	12.346
1.2. Opbrengsten servicecontracten	346	342
1.3. Lasten servicecontracten	-412	-409
1.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.144	-1.110
1.5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.729	-4.551
1.6. Overige dir. operationele lasten exploitatie bezit	-2.129	-1.837
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.371	4.781
2. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
2.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	997	672
2.2. Boekw. verkochte vastgoedportefeuille	-593	-470
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	404	202
3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
3.1. Ov. Waardever. vastgoedportefeuille	-1.268	1
3.2. Niet-ger. waardever. vastgoedportefeuille	9.001	3.824
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.733	3.825
4. Financiële baten en lasten		
4.1. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	4
4.2. Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.239	-1.382
Saldo financiële baten en lasten	-1.236	-1.378
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	11.272	7.430
5. Belastingen	867	-6.103
Resultaat na belastingen	12.139	1.327

	Realisatie 2018	Realisatie 2017
	(x €1.000)	(x €1.000)
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
1.1. Huuropbrengsten	12.450	12.342
1.2. Opbrengsten servicecontracten	347	342
1.3. Overige bedrijfsopbrengsten	140	195
1.4. Renteontvangsten	1	30
Saldo ingaande kasstromen	12.938	12.909
Uitgaven:		
1.5. Personeelslasten	1.260	1.362
1.6. Onderhoudslasten	3.619	3.653
1.7. Lasten servicecontracten	338	347
1.8. Overige bedrijfslasten	1.420	1.325
1.9. Rentelasten	1.355	1.438
1.10. Sector specifieke heffingen	152	11
1.11. Verhuurderheffing	1.400	1.261
1.12. Vennootschapsbelasting	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	9.544	9.397
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.394	3.512
KASSTROOM INVESTERINGSACTIVITEITEN		
M.v.a. ingaande kasstroom:		
2.1. Verkoopontvangsten bestaande huur	886	682
2.2. Verkoopontvangsten nieuwbouw koop	-	-
Subtotaal ingaande kasstroom MVA	886	682
M.v.a. uitgaande kasstroom:		
2.3. Nieuwbouw bestaande huur	140	223
2.4. Sloopuitgaven	-	12
2.5. Aankoop grond	272	-
2.6. Investerings overig	-	47
2.7. Externe kosten bij verkoop	1	6
Subtotaal uitgaande kasstroom MVA	413	288
Kasstroom uit (des) investeringen	473	394
KASSTROOM FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand:		
3.1. Nieuwe leningen	-	-
Uitgaand:		
3.2. Aflossing door WSW geborgde leningen	3.514	14
3.3. Aflossing niet door het WSW ongeborgde leningen	737	1.621
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.251	-1.635
Mutatie liquide middelen	-384	2.271
Liquide middelen per 01-01	8.653	6.382
Liquide middelen per 31-12	8.269	8.653

Algemeen

WZF is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft het werkgebied beperkt tot de gemeenten De Fryske Marren, Súdwest Fryslân, Leeuwarden en de Waadhoeke en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Balk. De activiteiten bestaan voornamelijk uit het verhuren, onderhouden en nieuw bouwen van sociale huurwoningen.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet Normering Topinkomens (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.

Jaarrekening

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

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening zijn, overeenkomstig algemeen geldende grondslagen, bepaalde schattingen en veronderstellingen gedaan die medebepalend zijn voor de opgenomen bedragen. De feitelijke resultaten kunnen van deze schattingen afwijken.

Latente belastingverplichting

In 2018 is het bestuur van de stichting tot het inzicht gekomen dat onvoldoende zekerheid bestaat dat de in verleden verantwoorde fiscale afwaarderingen naar lagere WOZ-waarde in de toekomst weer volledig teruggenomen moeten worden.

Daarom is besloten om de voorziening voor latente belastingverplichtingen ultimo 2018 niet langer op te nemen. Het ultimo 2018 resterende bedrag van de voorziening ad. € 4,3 miljoen is in 2018 ten gunste van het resultaat vrijgevallen. De vergelijkende cijfers in de jaarrekening zijn niet aangepast.

Vergelijkende cijfers

De cijfers 2017 zijn, waar nodig, aangepast teneinde vergelijkbaarheid met 2018 mogelijk te maken.

TOELICHTING OP DE BALANS

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie hebben wij de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezins-, meergezinswoningen);
- Intramuraal zorgvastgoed (ZOG);
- Maatschappelijk onroerend goed (MOG);
- Parkeergelegenheden (garageboxen).

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. WZF heeft alleen Niet-DAEB vastgoed in de vorm van garageboxen. Deze worden los van de woning verhuurd aan huurders en niet huurders.

WZF hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. WZF hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor maatschappelijk onroerend goed (MOG) en intramuraal zorgvastgoed (ZOG), omdat de huursom van dit vastgoed tezamen meer bedraagt dan 5% van de totale huursom. Consequentie is dat voor dit vastgoed een taxateur moet worden in geschakeld.

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.

Door exploitateur- 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 door exploitateur scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waardering complex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het door exploitateur- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters conform handboek 2018 - peildatum 31 december 2018.

Inschakeling taxateur

De taxatie van het maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed is in 2018 uitgevoerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs met bovendien de aantekening voor "Groot Zakelijk Vastgoed". Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

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 initiële kostprijs overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen.

Mutaties tijdens het boekjaar

Nieuwbouwwoningen die gedurende het verslagjaar in exploitatie komen, worden aan het eind van boekjaar gewaardeerd tegen marktwaarde op basis van het waarderingshandboek. Woningen die gedurende het verslagjaar uit de exploitatie gaan wegens verkoop of afbraak, worden tegen marktwaarde van het vorige boekjaar afgeboekt.

Beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen. In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten c.q. verhuur- en beheerslasten.

De beleidswaarde van MOG/ZORG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De onroerende zaken in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bestede bedragen. Deze bestede bedragen zijn verminderd met het reeds voorziene onrendabele deel per te realiseren project.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn gebaseerd op het lineaire systeem.

Afschrijvingsmethode en –termijnen

	Methode	Periode
Bedrijfspannend Balk	Lineair	25 jaar
Bedrijfspannend Workum	Lineair	35 jaar
Zonnepanelen	Lineair	15 jaar
Inventarissen	Lineair	5 jaar
Vervoermiddelen	Lineair	5 jaar

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering

De post latente belastingvordering bestaat uit de fiscale waardering van leningen, een latente belastingvordering in het kader van fiscale verliesverrekening, belastingvordering in het kader van verschil in waardering bij toekomstige verkoop en in het kader van fiscale afschrijvingen. Deze laatste is ingevoerd met ingang van boekjaar 2017. De latente belastingvorderingen zijn opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. De latente belastingvordering is gewaardeerd tegen contante waarde.

Voor latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Vlottende activa

Vorderingen

Vorderingen worden in eerste instantie opgenomen tegen reële waarde. Vervolgwaardering vindt plaats tegen geamortiseerde kostprijs. Indien noodzakelijk wordt een voorziening voor oninbare vorderingen gevormd. Per ultimo 2018 werd een dergelijke voorziening niet noodzakelijk geacht.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, zijn direct opvraagbaar en staan ter vrije beschikking.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen

De voorziening nieuwbouw betreft het bedrag aan genomen onrendabele toppen onder aftrek van de werkelijk bestede bedragen per nieuwbouwproject.

Voorziening jubileumuitkering

De jubileumvoorziening betreft een voorziening van toekomstige jubileumuitkeringen. De voorziening betreft de contante waarde van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijf kans, sterftekans en leeftijd.

Pensioenvoorzieningen

De pensioenvoorziening is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar haar aard een toegezegde pensioenregeling. WZF heeft in het geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt december 2018 volgens opgave van het fonds 116%.

Lang en kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden in eerste instantie opgenomen tegen reële waarde. Vervolgwaardering vindt plaats tegen geamortiseerde kostprijs. De geldleningen zijn opgenomen tegen de geamortiseerde kostprijs. De leningen worden afgelost op basis van een vooraf overeengekomen aflossingsschema. De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

Woningcorporaties moeten hun winst-en-verliesrekening in de jaarrekening presenteren volgens de functionele indeling. De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2018 stelt dit voor woningcorporaties verplicht, dit is ook in de herziene RJ 645 met ingang van verslagjaar 2018 opgenomen.

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten en lasten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille**Huuropbrengsten**

Dit betreffen de te ontvangen netto huren, dus exclusief opbrengsten uit hoofde van servicecontracten, onder aftrek van de huurderwing. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2018 bedroeg de gemiddelde huurverhoging 1,4% (2017: 0,29%). Huurderwing wordt in mindering gebracht.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Hier worden de opbrengsten en kosten opgenomen die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten, o.a. lonen en salarissen voor personeel* dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De lasten onderhoud betreffen de werkelijke kosten inzake materiaalverbruik, werkzaamheden uitgevoerd door derden en de kosten m.b.t. het eigen werkapparaat, die gerelateerd zijn aan het vastgoed in exploitatie.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die niet direct te relateren zijn aan de verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de corporatie vastgoed heeft zoals onroerendzaakbelasting, saneringsheffing, verhuurdersheffing en verzekeringskosten.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De opbrengsten en kosten van direct uit bestaand bezit verkochte objecten worden hieronder opgenomen.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Hier wordt de verkoopopbrengst verantwoord die wordt gerealiseerd op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad. De verkoopkosten worden gesaldeerd met de verkoopopbrengst van het vastgoed.

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van de verkochte eenheden wordt op moment van verkoop verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van het vorige boekjaar.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering (dit wordt ook wel aangeduid als een onrendabele top). Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnages van waardeverminderingen voorkomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie, die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat.

Netto resultaat overige activiteiten

Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. De opbrengsten en kosten die niet gerelateerd zijn aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie (WKO), het beheer (van VvE's) voor derden, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

Overige organisatiekosten

Betreft kosten die in niet aan de overige activiteiten kunnen worden toegerekend. Voorbeelden van overige organisatiekosten zijn kosten op het gebied van: Treasury, personeel en organisatie, personeelsvereniging en jaarverslaggeving.

Financiële baten en lasten

De rentebaten en -lasten betreffen de op het verslagjaar betrekking hebbende te betalen, respectievelijk te ontvangen rente.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met de vrijgestelde winstbestandsdelen en na bijtelling van niet of beperkt aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de mutaties in de latente belasting vorderingen en -schulden.

TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld in overeenstemming met de directe methode zoals opgenomen in RJ 360. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

* De lonen en de salarissen worden op grond van de arbeidsvoorwaarden opgenomen voor zover ze verschuldigd zijn aan de werknemers. De pensioenvoorziening is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties. WZF heeft één bestuurder. Voor de uitvoering van de Wet Normering Topinkomens (WNT) heeft de instelling zich gehouden aan de Beleidsregels toepassing WNT.

2018 Toelichting balans

1.1. Vastgoed in exploitatie

Bedrag x € 1.000	Woningen (DAEB)	MOG (DAEB)	Intramurale zorg (DAEB)	Garageboxen (niet-DAEB)	Totaal
Stand per 01-01-2018:					
Boekwaarde	175.829	195	9.960	91	186.075
Mutaties in het boekjaar:					
Af: verkoop	-593	-	-	-	-593
Af: sloop	-	-	-	-	-
Waardeveranderingen	9.352	-10	-340	-1	9.001
Saldo	8.759	-10	-340	-1	8.408
Stand per 31-12-2018:					
Boekwaarde	184.588	185	9.620	90	194.483

Vastgoed in exploitatie

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed laat een stijging van de vastgoedwaardering over 2018 zien van € 8,4 mln. Dit betreft een waardegroei van 4,5 %. De waardestijging is vooral te verklaren door een verdere verbetering van de vastgoedmarkt in 2018 en leidt daarmee ook tot een toename van de vastgoedwaardering. De waarderingsparameters met de grootste impact op de waarde mutatie van de marktwaarde verhuurde staat in 2018 zijn tot uitdrukking gebracht in onderstaande tabel.

Bedrag x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2017	185.984	91	186.075
Voorraadmutaties	-593	-	-593
Verkoop	-593	-	-593
Mutatie objectgegevens	1.419	6	1.425
Contract/max. redelijke huur en leegstand	1.421	5	1.426
WOZ-waarde	2.941	1	2.942
Mutatiekans	-3.008	-	-3.008
Complexdefinitie en verkooprestricties	65	-	65
Methodische wijzigingen handboek en software	-352	1	-351
Versieverschil	386	-	386
Aftoppen markthuur	145	2	147
Overdrachtskosten eindwaarde	-883	-1	-884
Parameteraanpassingen a.g.v. van validatie handboek	-6.902	-	-6.902
Markthuur na validatie	-66	-	-66
Instandhoudingsonderhoud na validatie	-56	-	-56
Disconteringsvoet na validatie	-6.780	-	-6.780
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontw.	14.837	-8	14.829
Macro-economische parameters	1.188	-	1.188
Boven inflatoire huurverhoging	1.669	-	1.669
Markthuur	659	-	659
Leegwaardestijging	1.969	-	1.969
Splitsings- en verkoopkosten	108	-	108
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-1.457	-7	-1.464
Beheerkosten	-190	-1	-191
Belastingen en verzekeringen	278	-	278
Verhuurderheffing	831	-	831
Disconteringsvoet	10.132	-	10.132
Wijziging waarderingsmodel	-350	-	-350
Mutatie 2017-2018	8.409	-1	8.408
Marktwaarde 2018	194.393	90	194.483

2018 Toelichting balans

Parameters gemiddeld per woning	2018	2017
Markthuur per maand	610	593
Mutatiegraad	8,9%	9,3%
Exit yield	7,92%	7,73%
Gemiddelde disconteringsvoet	7,54%	7,74%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek marktwaarde en bedraagt per 31 december 2018 € 72,5 mln.. De opbouw van de beleidswaarde per 31 december 2018 laat zich als volgt presenteren:

	Bedrag x € 1.000	2018	2017
Marktwaarde per 31 december		194.483	-
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)		45.933	-
Afslag betaalbaarheid (huur)		45.875	-
Afslag kwaliteit (onderhoud)		11.208	-
Afslag beheer (beheerkosten)		18.884	-
Totaal van Beleidswaarde		72.583	-

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Aw en WSW zijn voorgeschreven. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid WZF. Overeenkomstig RJ 645 zijn geen vergelijkende cijfers opgenomen in de jaarrekening 2018.

Parameters beleidswaarde

Voor de bepaling beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gem. per woning teruggerekend) als volgt:

Gemiddelde streefhuur	451	-
Norm onderhoud	1.500	-
Norm beheer	1.120	-
Gemiddelde disconteringsvoet	7,16%	-

Sensitiviteit beleidswaarde

Voor de beleidswaarde 2018 is een sensitiviteitsanalyse uitgevoerd. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde (Bedrag x € 1.000):

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	7.185 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	6.805 lager
Disconteringsvoet	0,5% hoger	5.982 lager

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

Verwachte verkoop woningen in exploitatie

Van de woningen en woongebouwen in exploitatie wordt verwacht dat 2 woningen in 2019 zullen worden verkocht. Daarnaast zijn nog ca. 70 woningen aangemerkt voor verkoop.

Zekerheden

Aan gemeente De Fryske Marren recht van eerste hypotheek verleend voor een bedrag van € 21,4 mln. (incl. rentekosten) op meerdere complexen als zekerheid dienende voor de door deze gemeente verstrekte garanties op geldleningen.

Verzekering

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade.

	Bedrag x € 1.000	2018	2017
Actuele waarde (WOZ-waarde)		(peildatum 01-01-2017)	(peildatum 01-01-2016)
DAEB vastgoed in exploitatie		255.054	249.282
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		192	186
Totaal		255.246	249.468

2018 Toelichting balans

	Bedrag x € 1.000	2018	2017
1.2. Vastgoed in ontw. bestemd voor eigen exploitatie			
Stand per 1 januari		2	7
Bij: investeringen		2	2
Af: toevoeging onroerende zaken in exploitatie		-	-7
Boekwaarde per 31 december		4	2

2.1. Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik

	Bedrijfspannen	Inventarissen	Vervoer- middelen	Totaal
Bedrag x € 1.000				
Stand per 01-01-2018:				
Aanschafwaarde	1.695	506	297	2.498
Cum. Afschrijvingen	1.410	376	246	2.032
Boekwaarde 01-01-2018	285	130	51	466
Mutaties in het boekjaar:				
Bij: investeringen	-	-	-	-
Af: desinvesteringen	-	-	-32	-32
Bij: corr. afschrijvingen	-	-	32	32
Af: afschrijvingen	-16	-19	-18	-53
Saldo	-16	-19	-18	-53
Stand per 31-12-2018:				
Aanschafwaarde	1.695	506	265	2.466
Cum. Afschrijvingen	1.426	395	232	2.053
Boekwaarde 31-12-2018	269	111	33	413

Bedrijfspannen

WZF is per 22 december 2014 juridisch eigenaar van het bedrijfspan aan de Eigen Haard 3 in Balk. Het bedrijfspan werd voor 22 december 2014 van Stichting Exploitatie Kantoorpand Zuidwest Friesland gehuurd. Van de bedrijfspannen maakt ook deel uit: Merk 16^a te Workum.

Verzekering

De verzekerde waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedroeg per 31 december 2018: € 3.909.541 (2017: € 3.754.641). Betreft o.a. verzekering brand- en stormschade.

	Bedrag x € 1.000	2018 (peildatum 01-01-2017)	2017 (peildatum 01-01-2016)
Actuele waarde (WOZ-waarde)			
Bedrijfspan – Eigen Haard 3 te Balk		863	860
Bedrijfspan – Merk 16 ^a te Workum		96	94
Totaal		959	954

	Bedrag x € 1.000	2018	2017
3.1. Latente belastingvordering			
Stand per 1 januari		2.086	3.882
Mutaties in het boekjaar:			
- ten laste van resultaat (verliescompensatie)		-1.779	-1.940
- ten laste van resultaat (disagio leningen)		-34	-15
- ten gunste van resultaat (marktwaarde verkoop won.)		14	1
- ten gunste van resultaat (fiscale afschrijvingen)		-70	158
Stand per 31 december		217	2.086

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

Compensabele verliezen

De post latente belastingvorderingen betreft onder andere de tot waardering gebrachte voorwaartse verliescompensatie. Deze bedraagt ultimo 2018 € 0.

Marktwaarde toekomstige verkoop woningen

Conform de RJ is er een latentie gevormd voor het verschil in fiscale waardering enerzijds en de commerciële waardering op marktwaarde anderzijds voor zover er sprake is van realisatie. Realisatie van dit verschil in waardering vindt bij WZF slechts plaats bij toekomstige verkoop. Op basis van een inschatting van het aantal verkopen (jaarlijks 2 eenheden) conform het Strategisch voorraadbeheer en de meerjarenbegroting wordt een deel van het waarderingsverschil in 2023 gerealiseerd. Hiervoor is thans een latentie tegen de contante waarde berekend: 31-12-2018 € 17.749. Ultimo 2017 was de latentie € 3.426.

Disagio leningen

Het tijdelijk verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 591.970 (2017: € 674.966) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 112.072.

Latentie inzake fiscale afschrijvingen

Het woningbezit bestaat voor een deel uit woningen waarvan de fiscale boekwaarde zoveel hoger ligt dan de marktwaarde als dan 100% van de WOZ. Voor deze woningen kan gesteld worden dat er naar verwachting de komende periode (t/m 2023) fiscaal kan worden afgeschreven. Het exacte bedrag van de toekomstige fiscale afschrijvingen is afhankelijk van de WOZ ontwikkeling en toekomstige verkopen. Voor nu is dat ingeschat op € 412.630. De latentie hierover bedraagt ultimo 2018 € 87.295.

4. Vorderingen

4.1. Huurdebiteuren	43	56
4.2. Overheid	-	1
4.3. Overige vorderingen:		
4.3.1. Verkoop woningen	126	-
4.3.2. Overig	12	18
Subtotaal	138	18
4.4. Overlopende activa	43	48
Totaal vorderingen	224	123
Looptijd < 1 jaar	181	75
Looptijd > 1 jaar	43	48

Alle vorderingen worden geïnt binnen één jaar met uitzondering van 3.4 Overlopende activa.

5. Liquide middelen

5.1. Kas	-	-
5.2. Rekening courant Rabobank	9	73
5.3. Rekening courant BNG	-	-
5.4. Spaarvrijrekening Rabobank	3.260	3.580
5.5. Bonuspaarrekening Rabobank	5.000	5.000
Totaal liquide middelen	8.269	8.653

6.1 Overige reserves

Stand per 1 januari	66.478	74.903
Resultaat boekjaar	12.139	1.327
Ongerealiseerde herwaarderingsreserve	-8.134	-9.752
Stand per 31 december	70.483	66.478

Het positieve jaarresultaat van € 12.139.000 wordt toegevoegd aan het eigen vermogen.

6.2 Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	91.029	81.277
Realisatie verkoop	-437	-361
Realisatie sloop	-	-27
Realisatie nieuwbouw	-	-148
Mutatie door herwaardering	8.571	10.288
Stand per 31 december	99.163	91.029

Betreft (positief) verschil tussen marktwaarde in verhuurde staat en historische kostprijs sociaal vastgoed. Behoudens bij verkoop is de realiseerbaarheid van deze herwaarderingsreserve nagenoeg nihil.

2018 Toelichting balans

	Bedrag x € 1.000	2018	2017
7.1. Voorziening onrendabele investering nieuwbouw			
Stand per 1 januari		976	1.253
Dotatie: onrendabele toppen		1.268	-233
Onttrekking: bestede kosten nieuwbouw		-316	-44
Stand per 31 december		1.928	976
Verwachte aanwending volgend verslagjaar		1.928	976
7.2. Latente belastingverplichting			
Stand per 1 januari		4.307	-
Dotatie		-	4.307
Onttrekking		-4.037	-
Stand per 31 december		-	4.307
7.3. Voorziening jubileumuitkeringen			
Stand per 1 januari		73	87
Bij: toevoeging		-	-
Af: aanwending		6	-14
Stand per 31 december		79	73
8. Leningen kredietinstellingen			
Stand per 1 januari		33.193	34.828
Af: aflossingen		-4.251	-1.635
Stand per 31 december		28.942	33.193
Aflossingen 1 ^e jaar na verslagjaar		634	4.251
Looptijd < 1 jaar		-	3.500
Looptijd > 1 jaar		28.942	29.693
Gemiddeld rentepercentage		4,27%	4,13%
Rentabiliteitswaarde		1.390	1.616
Marktwaaarde		35.612	40.555
Duration		5,6 jaar	5,6 jaar
Zekerheden			
De rente en aflossing van een zestal leningen van kredietinstellingen worden gegarandeerd door het WSW. Voor deze leningen is garantie van het WSW verkregen tot een bedrag van € 16,6 mln. Bovendien is gemeente De Fryske Marren recht van eerste hypotheek verleend op meerdere complexen voor een bedrag van € 21,4 mln.			
9. Kortlopende schulden			
9.1. Schulden aan overheid		5	-
9.2. Schulden aan leveranciers		522	328
9.3. Belastingen en premies sociale verzekeringen:			
9.3.1 Omzetbelasting		197	139
9.3.2 Loonbelasting		30	40
9.3.3 Vennootschapsbelasting		1.571	-
Subtotaal		1.798	179
9.4. Schulden ter zake van pensioenen		16	18
9.5. Overige schulden		32	63
9.6. Overlopende passiva:			
9.6.1. Vooruit ontvangen huur		47	43
9.6.2. Niet vervallen rente leningen		517	634
9.6.3. Verlof/vakantie-uren		78	84
Subtotaal		642	761
Totaal kortlopende schulden		3.015	1.349
Looptijd < 1 jaar		2.937	1.265
Looptijd > 1 jaar*		78	84
Alle kortlopende schulden worden betaald binnen één jaar met uitzondering van 8.5.3 Verlof/vakantie-uren.			

2018 Toelichting balans

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

1. Verplichtingen

Ultimo 2018 gelden de volgende verplichtingen:

Bedrag x € 1.000	Totaal	< 1 jaar	1-5 jaar	>5jaar
Investerings in renovatie	627	627	-	-
Investerings in nieuwbouw	2.692	2.692	-	-
Uitgaven onderhoud en verbeteringen	1.751	71	-	1.680
Automatisering (NCCW)	100	100	-	-
Totaal excl. btw	5.170	3.490		1.680
BTW (21%)	1.086	733		353
Totaal incl. btw	6.256	4.223	-	2.033

Verplichting renovatie

WZF heeft Team 5 in 2018 de opdracht verstrekt voor een bedrag van € 626.758 (excl. btw) voor de renovatie in 2019 van 21 woningen gelegen aan W. van der Heideplein te Balk.

Verplichting nieuwbouw

Eind 2018 heeft WZF aan Jorritsma Bouw de opdracht gegund voor de bouw van 15 appartementen aan de Schoolstraat te Workum (voormalige RK school) voor een bedrag van € 2.692.000 (excl. btw). In 2018 heeft de gemeente Súdwest-Fryslân de grond aan WZF verkocht voor € 15.000 (excl. btw) per appartement. De 1^e paal zal naar verwachting in april 2019 worden geslagen. Verwachte oplevering februari 2020. Voor dit nieuwbouwproject is totaal een bedrag van € 3.965.000 (incl. btw) begroot waarvan in 2018 reeds € 398.000 is besteed. In 2016 is reeds de onrendabele top ten laste van het resultaat geboekt met nog een aanvullende correctie hierop in 2018 a.g.v. de aanbesteding.

Uitgaven onderhoud en verbeteringen

Contract met Empatec: Groen-onderhoud voor 2019: € 71.400.

Contract met Breman Service: Onderhouds- en Service contract 2014 t/m 2024 inzake totaalonderhoud centrale verwarmings- en warmtapwater installaties: ultimo 2018 verplichting 6 jaar * € 280.000 = € 1.680.000 (excl. btw prijsniveau 2019).

De onderhoudscontracten die stilzwijgend steeds voor een jaar worden verlengd en minder relevant zijn in bovengenoemde tabel niet opgenomen.

Automatisering

In december 2017 is een tweejarig contract aan gegaan met NCCW. Voor 2019 vertegenwoordigt dit ongeveer een bedrag incl. de aanvullende applicaties een bedrag van € 100.000 (excl. btw).

2. Zekerheden

Aan gemeente De Fryske Marren recht van eerste hypotheek verleend voor een bedrag van € 21,4 mln. (incl. rentekosten) op meerdere complexen als zekerheid dienende voor de door deze gemeente verstrekte garanties op geldleningen.

3. Waarborgfonds Sociale Woningbouw

WZF is WSW deelnemer en daardoor gebonden aan het WSW deelnemersreglement. De corporaties die deelnemen aan het WSW staan voor elkaar in via een obligoverplichting. De obligo is een voorwaardelijke verplichting van de deelnemer om aan het WSW een bepaald bedrag over te maken. De hoogte van dat bedrag is afhankelijk van het bedrag aan geborgde leningen. Op grond hiervan is WZF verplicht een obligo (ca. € 506.700) aan te houden van 3,85% van het nominale bedrag (€ 13.161.000) waarvoor WSW borgstelling heeft verleend. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichting van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting.

2018 Toelichting balans

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2017 € 255 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ-waarde 01-01-2017). In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventueel niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

4. Prestatieafspraken en ontwikkeling projecten

Met de gemeenten en de huurdersorganisaties in de woningmarktgebieden waarin we actief zijn, maken we (jaarlijkse)prestatieafspraken. Deze afspraken gaan bijvoorbeeld over de omvang van de sociale voorraad, duurzaamheid, veiligheid en de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Onderstaande tabel laat zien met welke gemeenten we prestatieafspraken hebben gemaakt.

Gemeente	Raam- overeenkomst	Prestatieafspraken in 2018	Looptijd	Zicht op nieuwe afspraken in 2019
De Fryske Marren	2017-2021	Ja	Eind 2018	Ja
Súdwest Fryslân	2017-2022	Ja	Eind 2018	Ja

5. Saneringssteun

WZF moet mogelijk de komende jaren nog bijdragen aan door de Autoriteit woningcorporaties opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

6. Ontvangen claims

Er zijn geen claims ontvangen in 2018.

	Bedrag x € 1.000	2018	2017
1. Exploitatie vastgoedportefeuille			
1.1. Huuropbrengsten			
1.1.1. Woningen en woongebouwen (DAEB)		11.215	11.121
1.1.2. Maatschappelijk Onroerend Goed (DAEB)		19	19
1.1.3. Intramurale zorg (DAEB)		1.229	1.227
1.1.4. Garageboxen (Niet-DAEB)		16	16
1.1.5. Af: huurderiving wegens leegstand		-28	-31
1.1.6. Af: huurderiving wegens oninbaarheid		-12	-6
Totaal		12.439	12.346
In 2018 is gemiddeld 1,4% huurverhoging doorgevoerd (2017: 0,29%).			
1.2. Opbrengsten servicecontracten			
1.2.1. Glasfonds		25	25
1.2.2. Tuinfonds		69	66
1.2.3. Klein onderhoudsfonds		128	129
1.2.4. Energieverbruik		44	42
1.2.5. Ramen wassen		26	25
1.2.6. Algemene ruimten		16	16
1.2.7. Service Nij Marienacker		39	40
1.2.8. Af: huurderiving wegens leegstand		-1	-1
Totaal		346	342
1.3. Lasten servicecontracten			
1.3.1. Glasfonds		14	21
1.3.2. Tuinfonds		96	94
1.3.3. Klein onderhoudsfonds		174	155
1.3.4. Energieverbruik		38	52
1.3.5. Ramen wassen		30	29
1.3.6. Algemene ruimten		19	16
1.3.7. Service Nij Marienacker		41	42
Totaal		412	409
1.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten			
1.4.1. Personeelskosten			
1.4.1.1. Lonen en salarissen:			
1.4.1.1.1. Brutosalarissen* ¹		924	993
1.4.1.1.2. Ontvangen ziektegeld		-	-12
1.4.1.1.3. Uitzendkrachten		104	17
Subtotaal		1.028	998
1.4.1.2. Sociale lasten		143	176
1.4.1.3. Pensioenlasten		143	158
1.4.1.4. Af: toegerekende organisatiekosten in ontwikkeling		-5	-17
1.4.1.5. Af: toeger. organisatiekosten lasten servicecontracten		-74	-62
1.4.1.6. Af: toeger. organisatiekosten lasten onderhoud		-803	-851
Totaal personeelskosten		432	402
1.4.2. Bedrijfskosten			
1.4.2.1. Overige personeelskosten		70	86
1.4.2.2. Huisvestingskosten		61	66
1.4.2.3. Kosten Raad van Commissarissen* ²		46	35
1.4.2.4. Algemene kosten* ³		559	523
1.4.2.6. Afschrijving t.d.v. exploitatie		53	55
1.4.2.7. Overige baten/lasten		-77	-57
Totaal bedrijfskosten		712	708
Totaal		1.144	1.110

***1 Wet Normering Topinkomens (WNT)**

Op 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Wonen Zuidwest Friesland. Het voor WZF toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2018 € 118.000 (2017: € 114.000) conform bezoldigingsmaximum voor Woningcorporaties klasse D, bepaald op basis van:

- aantal 'gewogen' VHE's per 31-12-2016: 2.248,6
- aantal inwoners gemeente 'Súdwest-Fryslân' per 1 januari 2017: 84.158.

Op basis van de omvang van de woningcorporatie en de omvang van de grootste gemeente waar de woningcorporatie minimaal 20% van haar woningbezit heeft, valt WZF binnen de staffel, die voor woningcorporaties is vastgesteld, in bezoldigingsklasse D (maximale bezoldiging van € 118.000). De directeur bestuurder van WZF valt in de WNT-overgangsregeling. Vanaf jaar 2018 moet de bezoldiging in vier jaar worden afgebouwd naar de nieuwe norm.

Naam: Drs. J. Huisman

Functie: directeur-bestuurder

Aanvang en einde functievervulling

01-01 – 31-12

01-01 – 31-12

Deeltijdfactor in fte

1 fte

1 fte

(Fictieve) dienstbetrekking?

ja

ja

Opbouw bezoldiging directeur-bestuurder (bedragen in €)

2018

2017

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

111.290

111.691

Beloningen betaalbaar op termijn

19.765

19.368

Subtotaal

131.055

131.059

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

118.000

114.000

-/- Onverschuldigd betaald bedrag

n.v.t.

n.v.t.

Bezoldiging in het kader van de WNT

131.059

131.059

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

WNT- overgangsregeling van
toepassing

WNT- overgangsregeling van
toepassing

Toelichting overgangsregeling:

Voor de afbouw in 2018 wordt gebruik gemaakt van "vermindering afbouw vanwege eerdere verlaging".

De werkgevers pensioenpremies zijn in 2015 t.o.v. 2014 lager geworden vanwege instellen van een maximum pensioengevend jaarloon van € 100.000 per 1 jan. 2015. Als compensatie hiervoor is in de jaren 2015, 2016 en 2017 een maandelijks bruto maandbedrag verstrekt van € 100, dus per jaar € 1.200, is begrepen in brutoloon.

Voor de berekening van de eerste WNT-afbouw mag in 2018 de maximale bezoldiging niet hoger zijn dan de max. bezoldiging in 2017 (€ 131.059). Rekening houdend met de eerdere verlaging geeft het 1e afbouwjaar 2018 nog geen "afbouw", max. bezoldiging blijft gelijk aan die van 2017.

***2 Specificatie bezoldiging Toezichthoudende topfunctionarissen**

De WNT 2 geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze per 1 januari 2015 maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder. De percentage bedroegen voor 1 januari 2015 5% en 7,5%. De VTW schrijft lagere maximale percentages voor van 7,5% en 11,55%. Zij wil hiermee een signaal afgeven richting de maatschappelijke omgeving. De bezoldiging van de RvC was in 2018 ruim lager dan de percentages van de WNT2.

Reis-en onkosten

De leden van de Raad van Commissarissen kunnen werkelijk gemaakte reis-en onkosten declareren. De reiskosten per eigen auto worden vergoed op basis van € 0,19 per kilometer of die van openbaar vervoer op basis van gemaakte kosten voor openbaar vervoer.

Specificatie bezoldiging (bedragen in €)**2018**

Aanvang en einde functievervulling

E.A. Wiersma

M. Wiersma

M. de Vries

E. de Haas

01-01 – 31-12

01-01 – 31-12

01-01 – 30-06

01-07 – 31-12

12.500

8.625

4.250

4.250

17.700

11.800

5.852

5.948

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

Totaal bezoldiging (excl. BTW)

12.500

8.625

4.250

4.250

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

2017

Aanvang en einde functievervulling

E.A. Wiersma

M. Wiersma

M. de Vries

01-01 – 31-12

01-01 – 31-12

01-01 – 31-12

10.851

7.192

7.317

11.400

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

Totaal bezoldiging (excl. BTW)

10.851

7.192

7.317

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

2018**2017*****3 Honoraria accountantsorganisatie**

BDO

Mazars

BDO

Mazars

Onderzoek van de jaarrekening

2

54

57

-

Andere controleopdrachten

-

8

8

-

Adviesdiensten op fiscaal terrein

30

-

22

-

Totaal

32

62

87

-

2018 Toelichting V&W-rekening

	Bedrag x € 1.000	2018	2017
1.5. Lasten onderhoudsactiviteiten			
1.5.1. Klachtenonderhoud		261	230
1.5.2. Mutatieonderhoud		231	288
1.5.3. Planmatig onderhoud		2.086	2.658
1.5.4. Dynamisch onderhoud		2.196	1.469
1.5.5. Aanpassingen WMO		13	3
Subtotaal incl. loon & opslag		4.787	4.648
1.5.6. Vergoeding onderhoud: huurders		-58	-97
Totaal		4.729	4.551
1.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit			
1.6.1. Onroerendzaakbelasting		325	320
1.6.2. Waterschapslasten		152	156
1.6.3. Rioolheffing		62	57
1.6.4. Verzekeringskosten		33	32
1.6.5. Verhuurdersheffing		1.400	1.261
1.6.6. Bijdrageheffing Aw		13	11
1.6.7. Verhuurderbijdrage		5	-
1.6.8. Saneringsheffing		139	-
Totaal		2.129	1.837
2. Verkoopresultaat vastgoedportefeuille			
2.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille:			
2.1.1. Opbrengsten verkopen bestaand bezit		1.012	682
2.1.2. Af: direct toerekenbare kosten		-15	-10
Subtotaal		997	672
2.2. Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-593	-470
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		404	202
3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
3.1. Ov. waardeveranderingen vastgoedportefeuille:			
3.1.1 Project: R.K. School-Workum (nieuwbouw)		-1.268	233
3.1.2 Project: Pothuswyk-Workum (sloop)		-	-39
3.1.3. Project: Tribune-Balk (renovatie)		-	-149
3.1.4. Project: Maeykehiem-Langweer (renovatie)		-	-44
3.1.5. Overig		-	-
Subtotaal		-1.268	1
3.2. Niet – gerealiseerde waardeveranderingen		9.001	3.824
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		7.733	3.825
4. Financiële baten en lasten			
4.1. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten:			
4.1.1. Rente Rabobank		-	1
4.1.2. Overige rente		3	3
Subtotaal		3	4
4.2. Rentelasten en soortgelijke kosten:			
4.2.1. Rente leningen kredietinstellingen		1.237	1.371
4.2.2. Boete/debetrente		2	11
Subtotaal		1.239	1.382
Saldo financiële baten en lasten		1.236	1.378
5. Belastingen			
5.1. Te betalen vennootschapsbelasting		1.571	-
5.2. Latentie leningen		34	15
5.3. Latentie verrekenbare verliezen		1.779	1.940
5.4. Latentie marktwaarde		-14	-1
5.5. Latentie fiscale afschrijvingen		70	-158
5.6. Latentie opwaarderingspotentieel		-4.307	4.307
Totaal		-867	6.103

2018 Toelichting V&W-rekening

Toelichting belastingen

De effectieve belastingdruk is – 8% (2017: 82,1%). Dit wijkt af ten opzichte van het wettelijk tarief van 25% door een verschil tussen het commercieel en fiscaal resultaat voor belastingen, verrekenbare verliezen over voorgaande jaren en door het effect van de schattingswijziging. Het verschil tussen het commercieel en fiscaal resultaat betreft voornamelijk de waardeontwikkeling van het vastgoed door afwijkende waarderingsgrondslagen voor het vastgoed in exploitatie.

Ingevolge de integrale belastingplicht is vanuit het commerciële resultaat het fiscaal belastbaar bedrag berekend en de daaruit voortvloeiende vennootschapsbelasting over 2018. Er is tevens rekening gehouden met voorgaande jaren. De berekening van de belastingplicht is als volgt opgebouwd:

	Bedrag x € 1.000	Jaarrekening 2018
Resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering voor belastingen		11.272
Niet ger. waardeverandering vastgoedportefeuille	9.001	
Commercieel jaarresultaat voor belastingen		2.271
Bij:		
+ Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie		6.052
+ Fiscaal geen onrendabele top/mutatie marktwaarde		1.268
+ Fiscaal lagere lasten onderhoud		910
+ Fiscaal geen Saneringssteun		139
+ Beperkt aftrekbare kosten		4
		8.373
Af:		
- Fiscaal geen opbrengst woningverkoppen	64	
- Fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa	198	
- Fiscaal herinvesteringsreserve	354	
- Fiscaal lagere overige opbrengsten	79	
- Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)	83	
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-	
	778	
Belastbare winst 2018		9.866
Af: te verrekenen verlies (2013)		-3.541
Belastbaar bedrag 2018		6.325
- 1 ^e schijf tot € 200.000, tarief 20%, belastbaar = € 200.000		40
- 2 ^e schijf vanaf € 200.000, tarief 25%, belastbaar = € 6.125.296		1.531
Te betalen vennootschapsbelasting		1.571
Verschuldigde vennootschapsbelasting over 2018		
Te betalen vennootschapsbelasting		1.571
Betaalde voorlopige aanslagen		-
Te betalen vennootschapsbelasting over 2018		1.571

Overzicht belastbare bedragen (x €)

Belastingjaar	Belastbare winst	Aangifte Ingediend	Datum definitieve aanslag	VPB te betalen/ te vorderen	Stand nog te verrekenen verliezen 1-1-2018	Verrekening 2018	Stand nog te verrekenen verliezen 31-12-2018
2013	- 8.404.979	ja	30-01-2016	-	3.541.209	-3.541.209	-
2014	-	ja	-	-		-	-
2015	-	Ja	-	-		-	-
2016	-	Ja	-	-		-	-
2017	-	Nee	-	-		-	-
					3.541.209	-3.541.209	-

Op 31 december 2018 is er € 1.571.000 aan vennootschapsbelasting verschuldigd aan de belastingdienst. Ultimo 2018 zijn er geen te verrekenen verliezen.

2018 Toelichting V&W-rekening

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

WZF heeft gekozen voor verlicht regime. Niet-DAEB activiteit zijn zeer gering.

De gesegmenteerde winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten zijn op de volgende pagina's opgenomen.

	DAEB 2018	Niet- DAEB 2018	Realisatie 2018
	(x €1.000)	(x €1.000)	(x €1.000)
1. Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			
1.1. Huuropbrengsten	12.423	16	12.439
1.2. Opbrengsten servicecontracten	346	-	346
1.3. Lasten servicecontracten	-412	-	-412
1.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.144	-	-1.144
1.5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.729	-	-4.729
1.6. Overige dir. operationele lasten exploitatie bezit	-2.129	-	-2.129
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.355	16	4.371
2. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille			
2.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	997	-	997
2.2. Boekw. verkochte vastgoedportefeuille	-593	-	-593
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	404	-	404
3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
3.1. Ov. Waardever. vastgoedportefeuille	-1.268	-	-1.268
3.2. Niet-ger. waardever. vastgoedportefeuille	9.003	-2	9.001
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.735	-2	7.733
4. Financiële baten en lasten			
4.1. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	-	3
4.2. Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.239	-	-1.239
Saldo financiële baten en lasten	-1.236	-	-1.236
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	11.258	14	11.272
5. Belastingen	867	-	867
Resultaat na belastingen	12.125	14	12.139

2018 Toelichting Kasstroomoverzicht

	DAEB 2018	Niet- DAEB 2018	Realisatie 2018
	(x €1.000)	(x €1.000)	(x €1.000)
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Ontvangsten:			
1.1. Huuropbrengsten	12.434	16	12.450
1.2. Opbrengsten servicecontracten	347	-	347
1.3. Overige bedrijfsopbrengsten	140	-	140
1.4. Renteontvangsten	1	-	1
Saldo ingaande kasstromen	12.922	16	12.938
Uitgaven:			
1.5. Personeelslasten	1.260	-	1.260
1.6. Onderhoudslasten	3.619	-	3.619
1.7. Lasten servicecontracten	338	-	338
1.8. Overige bedrijfslasten	1.420	-	1.420
1.9. Rentelasten	1.355	-	1.355
1.10. Sector specifieke heffingen	152	-	152
1.11. Verhuurderheffing	1.400	-	1.400
1.12. Vennootschapsbelasting	-	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	9.544	-	9.544
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.378	16	3.394
KASSTROOM INVESTERINGSACTIVITEITEN			
M.v.a. ingaande kasstroom:			
2.1. Verkoopontvangsten bestaande huur	886	-	886
2.2. Verkoopontvangsten nieuwbouw koop	-	-	-
Subtotaal ingaande kasstroom MVA	886	-	886
M.v.a. uitgaande kasstroom:			
2.3. Nieuwbouw bestaande huur	140	-	140
2.4. Sloopuitgaven	-	-	-
2.5. Aankoop grond	272	-	272
2.6. Investerings overig	-	-	-
2.7. Externe kosten bij verkoop	1	-	1
Subtotaal uitgaande kasstroom MVA	413	-	413
Kasstroom uit (des) investeringen	473	-	473
KASSTROOM FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Ingaand:			
3.1. Nieuwe leningen	-	-	-
Uitgaand:			
3.2. Aflossing door WSW geborgde leningen	3.514	-	3.514
3.3. Aflossing niet door het WSW ongeborgde leningen	737	-	737
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.251	-	-4.251
Mutatie liquide middelen	-400	16	-384
Liquide middelen per 01-01			8.653
Liquide middelen per 31-12			8.269

2018 Overige gegevens

Inrichting van de administratie

De gehele administratie en het samenstellen van de jaarrekening wordt in eigen beheer uitgevoerd. De administratie is volledig geautomatiseerd, waarbij gebruik gemaakt wordt van de programmapakketten van servicebureau NCCW te Almere.

Het jaarverslag is conform de Model-jaarverslaglegging volkshuisvestingsinstellingen opgesteld, rekening houdende met de richtlijnen voor de jaarverslaglegging en het BBSH.

De controle van de jaarrekening is opgedragen aan Mazars Accountant N.V.

De rapportage geschiedt aan de Raad van Commissarissen.

Verklaring bestuurder

De bestuurder verklaart dat Wonen Zuidwest Friesland in 2018 uitsluitend werkzaam is geweest in het belang van de volkshuisvesting en dat alle middelen van de organisatie zijn aangewend voor de uitvoering van de activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting, dan wel zijn besteed aan activiteiten die bevorderlijk zijn voor een goede volkshuisvesting.

Balk, 21 mei 2019

Namens het bestuur

Drs. J. Huisman,
directeur-bestuurder
w.g.

Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen verklaart hierbij de van de bestuurder van Stichting Wonen Zuidwest Friesland aangeboden jaarrekening 2018 te hebben vastgesteld. Deze vaststelling door de Raad van Commissarissen is verleend nadat alle betrokkenen de stukken hebben gecontroleerd en kennis hebben genomen van de bevindingen van Mazars Accountant N.V.

Balk, 22 mei 2019

Namens de Raad van Commissarissen

Dhr. E.A. Wiersma, voorzitter
w.g.

Dhr. M.A. Wiersma, vicevoorzitter
w.g.

Dhr. E. de Haas, lid
w.g.

2018 Controleverklaring



CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Wonen Zuidwest Friesland

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2018

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting Wonen Zuidwest Friesland te Balk 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 Wonen Zuidwest Friesland op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

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

DE BASIS VOOR ONS OORDEEL

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Wonen Zuidwest Friesland 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.

2018 Controleverklaring



BENADRUKKING VAN DE WAARDERINGSGRONDSLAG VAN HET VASTGOED IN EXPLOITATIE

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 33 en 34 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting Wonen Zuidwest Friesland een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

BENADRUKKING VAN DE UITGANGSPUNTEN VAN DE BELEIDSWAARDE

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen en toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op respectievelijk pagina 34 en 39. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt, waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

NALEVING ANTICUMULATIEBEPALING WNT NIET GECONTROLEERD

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

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- het verslag van de directie;
- het volkshuisvestingsverslag;
- het verslag van de Raad van Commissarissen;
- de kengetallen; en de
- overige gegevens.

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

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

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

2018 Controleverklaring



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

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

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUUR EN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN VOOR DE JAARREKENING

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur tevens 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 genoemd 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.

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.



2018 Controleverklaring



De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

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

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

2018 Controleverklaring



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.

Apeldoorn, 12 juni 2019

MAZARS ACCOUNTANTS N.V.

w.g.

drs. F. Mazonier RA

