

Jaarverslag

2017



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 en Littenseradiel
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 Toezicht

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

Bestuur en organisatie

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

2017 Jaarverslag 2017

Inhoud

1. VERSLAG VAN DE DIRECTIE

Inleiding	Pag. 2
Personeel	Pag. 4

2. RAAD VAN COMMISSARISSEN

Verslag Raad van Commissarissen	Pag. 6
---------------------------------	--------

3. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Kwaliteit van het woningbezit	Pag. 11
Passend wonen & Huurbeleid	Pag. 14
Betrekken bewoners bij beleid en beheer	Pag. 16
Leefbaarheid	Pag. 16
Wonen en zorg	Pag. 17
Het beheersen van risico's	Pag. 18
Financiën	Pag. 21

4. JAARREKENING

Jaarrekening	Pag. 23
Overige gegevens	Pag. 44
Kengetallen	Pag. 46
Controleverklaring	Pag. 48

INLEIDING

Voor u ligt het jaarverslag 2017 van Wonen Zuidwest Friesland (WZF) uit Balk. Het beschrijft de belangrijkste ontwikkelingen en resultaten van onze organisatie over 2017. 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 2017 bedraagt € 7.430.000 positief. Begroot was € 2.608.000 positief.

Voor een verklaring van de verschillen tussen realisatie en begroting wordt verwezen naar blz. 21.

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!

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2017 is in totaal € 91 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het vermogen begrepen (2016: € 81,2 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. Het bestuur van WZF heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve die bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 99 miljoen (2016: ± € 96 miljoen). Dit impliceert dat circa 78% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

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.

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.

Intentie verklaring voorgenomen fusie met Lyaemer Wonen

In de afgelopen periode hebben de bestuurders van beide corporaties zich beraden over de toekomst van de twee organisaties en daarbij de conclusie getrokken, dat een onderzoek naar de meerwaarde van een fusie zeker te overwegen is. In 2018 zal dit verder worden uitgevoerd.

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. Een en ander blijkt o.a. uit de Aedes-benchmark. Evenals vorige jaren behoren wij tot de “koplopers” in de branche. Een zaak om trots op te zijn.

Een woord van dank aan de medewerkers is hier zeker op zijn plaats.

Jan Huisman, directeur-bestuurder

PERSONEEL

Personele opbouw

Per 31 december 2017 waren 22 medewerkers in dienst van wie 5 vrouwen en 17 mannen. In totaal gaat het om 20,9 formatieplaatsen. Van de 22 medewerkers werken er 6 parttime. De gemiddelde leeftijd van de medewerkers van WZF was ultimo 2017 49,6 jaar (2016: 48,6 jaar) en de gemiddelde duur van het dienstverband 19 jaar (2016: 18 jaar). De directie bestaat uit één persoon. Op de afdeling Woondiensten werken 15 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 2017 een stageplaats aangeboden aan een leerling van het Friesland college (MBO) in Sneek. Daarnaast huren wij een medewerker in van een sociale werkvoorziening. Deze medewerker verricht huismeestertaken en diverse andere voorkomende werkzaamheden.

Personeelszaken	2017	2016	2014	2013	2012
1. Directie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
2. Woondiensten:					
2.1. verhuur/secretariaat	3,6	3,6	4,4	4,6	4,4
2.2. technische dienst indirect	1,9	1,9	1,9	2,9	2,9
2.3. technische dienst uitvoerend	8,8	8,8	8,8	8,9	8,9
3. Financiën, Planning en Controle	5,6	5,6	5,7	5,7	6,6
Aantal formatieplaatsen	20,9	20,9	21,8	23,1	23,8

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 2017 was het ziekteverzuimpercentage 3,66 (2016: 4,74%), 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.

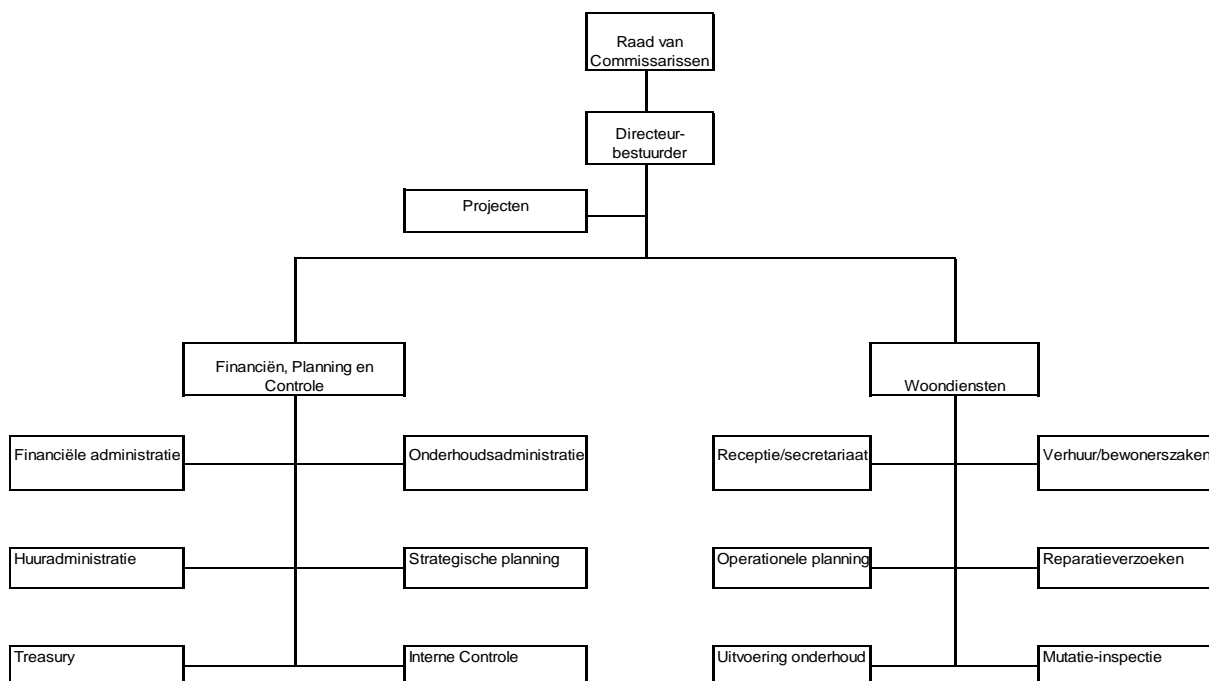
Bedrijfshulpverlening

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 2017 zijn door meerdere medewerkers cursussen gevolgd. Deze cursussen hadden met name betrekking op het vergroten van de vakbekwaamheid en kansen op de arbeidsmarkt.

Organogram



Verslag van de Ondernemingsraad

WZF heeft een ondernemingsraad (OR) die namens de medewerkers invloed uitoefent op het beleid. In januari 2017 heeft de OR van een bijeenkomst georganiseerd, waarin de nieuwe wet verlofregelingen 2016 en modernisering regelingen voor verlof en arbeidstijden door een spreker van SBI Format aan alle personeelsleden werden toegelicht. In het voorjaar heeft de OR een cursus gevolgd over het functioneren van een OR. De OR heeft in het najaar samen met de OR van Lyaemer Wonen een cursus gevolgd met als onderwerp: fusie woningcorporaties. Samen met een externe adviseur heeft de OR een achterbanvergadering gehouden in het kader van het onderzoek naar de voorgenomen fusie met Lyaemer Wonen. Als resultaat hiervan heeft de OR een wensenlijstje opgesteld als input voor de intentieverklaring.

Per 31 december 2017 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

In het overleg met de directeur-bestuur kwamen in 2017 de volgende onderwerpen aan de orde:

- Resultaten Periodiek Medisch Onderzoek (PMO);
- Resultaten Medewerkers Tevredenheidsonderzoek (MTO);
- Corporatieplan 2012-2018;
- Begroting 2018.
- Invulling vacatures 2018;
- Samenwerking Lyaemer Wonen;
- Voortgangsrapportages;

Update van de arbeidsvoorwaardengids en strategische personeelsplanning wordt vooralsnog doorgeschoven.

De OR heeft ingestemd met:

- Addendum n.a.v. gewijzigde arbeidsomstandigheden wet (ArboAnders);
- Roostervrije dagen (voorstel) 2018.

Vergadermomenten 2017:

- Ondernemingsraad 9x
- Ondernemingsraad + achterban 2x
- Ondernemingsraad + bestuur 3x
- Ondernemingsraad + Raad van Commissarissen 2x
- Ondernemingsraad + Friese corporaties 1x

Inleiding

Bij de (regionale) contacten met andere corporaties, dichtbij en wat verder weg, valt iedere keer op dat de gevraagde maandhuren bij Wonen Zuidwest Friesland (WZF) heel gematigd zijn, ja zelfs bijzonder laag. Dat is ook het verwijt dat we krijgen van o.a. ‘Den Haag’. Door de lage huren ‘blijft er teveel geld in de markt’ zoals het wel wordt genoemd. Is dat een gevaar? Wellicht, immers een corporatie moet ook kunnen investeren in bijvoorbeeld het energiezuinig maken van haar woningen en op langere termijn zelfs kiezen welke woningen ze voor de toekomst nog wel en welke ze niet (meer) willen houden. Naast de lage huren heeft WZF eveneens lage beheerskosten en lage financieringskosten. Kortom de corporatie staat er goed voor. Toch zijn we in gesprek met onze buur, Lyaemer Wonen. Wij denken dat de volkshuisvesting niet stopt bij het werkgebied van WZF en dat we elkaar kunnen versterken. Belangrijke uitgangspunten vinden we:

- 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 verlagen van de beheerskosten.

Uiteraard moeten de huurders daar merkbaar baat bij hebben.

In 2018 lijkt, na een lange periode van moeizame vooruitgang, nu toch het nieuwbouwproject aan de Doltewâl te Workum uit de grond te komen. Een mooi plan op een prima locatie!

Over 2017 kunnen we zeggen, dat we een heel goed jaar achter de rug hebben met tevreden huurders. Ook de belanghouders zoals gemeenten en huurdersvereniging en het werkkapparaat 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. Deze verklaring luidt als volgt:

- Ik ambieer een open, proactieve, kritische vertrouwensrelatie met het bestuur. Daarbij wil ik een ruime informatiepositie en neem ik tijdige maatregelen in mijn rol als werkgever;
- Ik wil vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording afleggen aan interne en externe belanghebbenden;
- Ik wil integraal toezicht houden en wil een gedegen inzicht hebben in de risico’s en beheersmaatregelen. Daarbij aanvaard ik een brede aanspreekbaarheid en een zekere aansprakelijkheid;
- Ik wil toezicht houden vanuit een combinatie van deskundigheid, ervaring, gevoel, vertrouwen en zelfreflectie en wil me inzetten voor effectieve teamvorming van de RvC;
- Ik ambieer de voortdurende professionalisering van mijzelf en de RvC als geheel, door middel van scholing en intervisie ten aanzien van deskundigheid, houding en gedrag.

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 anders “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.

WZF heeft de principes en bepalingen van de Governancecode 2016 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 naar wij mogen hopen werkt de stichting visitatie woningcorporaties Nederland een werkbaar alternatief uit. Vooruitlopend op het alternatief heeft WZF in 2017 het initiatief genomen om onder begeleiding van G en P Governance te komen tot een nieuw instrument dat minder tijdrovend en kostbaar is, maar voor ons situationeel met voldoende diepgang van toegevoegde waarde zal zijn. Het resultaat is in de zomer van 2017 gepresenteerd. Een samenvatting van het onderzoek is gepubliceerd op de website van WZF. Door een nauwe samenwerking met de belanghouders in het werkgebied is de volkshuisvestingsopgave in het werkgebied te realiseren. Met de Huurdersvereniging vindt meerdere keren per jaar overleg plaats. Met de verantwoordelijke wethouders heeft de RvC in de zomer van 2017 van gedachten gewisseld over de toekomstige opgaven en de inbedding van duurzaamheid in het woningbezit. Afgesproken is dat het informele contact met de wethouders jaarlijks plaats zal vinden.

Op 10 augustus 2017 heeft de RvC een plezierig gesprek met de vertegenwoordigers van de Autoriteit in het kader van de Governance-inspectie gevoerd. Aan de adviezen, verwoord in een brief, zal uitvoering worden gegeven.

Toezicht op de strategie

De RvC houdt toezicht 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 gearceerd.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

In 2017 heeft de RvC meerdere keren overleg gevoerd met de accountant. In mei 2017 heeft BDO een deel van de vergadering bijgewoond waarin de jaarrekening is besproken en werd stilgestaan bij de stelselwijziging naar waardering op marktwaarde. Later in het jaar hebben diverse gesprekken plaatsgevonden over de voortzetting van de relatie met onze huidige accountant. Op grond van de bevindingen van de accountant en de diverse beleidsnotities en verantwoordingsstukken concludeert de RvC dat WZF goed wordt bestuurd. 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. Op 27 maart 2017 heeft de fiscalist die is gelieerd aan accountant BDO een presentatie over de taxplanning van WZF gegeven, als onderdeel van de risicoanalyse. De risicoanalyse is in oktober 2017 opnieuw uitvoerig aan de orde geweest tijdens een brainstormsessie van de RvC met het voltallige managementteam. Conclusie: de toekomst ziet er prima uit met als grootste bedreiging de onvoorspelbaarheid van de Rijksoverheid.

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 20 februari 2017 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 2017 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 eind 2017 geëvalueerd en op 29 januari 2018 goedgekeurd.

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.

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 beheersingssystemen, voldoende zijn toegelicht en besproken;
3. De ondernemingsdoelstellingen, de relatie tot de maatschappelijke taakstellingen, de strategie, 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 managementrapportage van de accountant als in het gesprek met de accountant, is dit bevestigd.

Herbenoeming

In de vergadering van de RvC van 30 januari 2017 is unaniem besloten om de heer E. Wiersma voor te dragen voor een tweede zittingsperiode in de RvC. De procedure rond herbenoeming is gevolgd. De Autoriteit woningcorporaties heeft de herbenoeming voor een nieuwe periode geaccordeerd. In de RvC-vergadering van 27 maart 2017 is de heer E. Wiersma officieel herbenoemd per 1 juli 2017.

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 en de OR is naast regulier overleg ook intensief gesproken over de voorgenomen fusie met Lyaemer Wonen.

De accountant van BDO heeft zijn bevindingen in een afzonderlijke vergadering toegelicht. Opvallend was de aanvankelijke onthouding van een goedkeurende accountantsverklaring. Oorzaak: het gebruik van een aanbevolen rekenmodel voor de waarde berekening van het vastgoed in verhuurde staat. Met de accountant zijn ook de financiële risico's in kaart gebracht en vastgelegd in risicostrategiekaarten. De risico's zijn in voorjaar en najaar besproken met bestuur en leden van het managementteam.

Ook heeft er in het verslagjaar een gesprek met vertegenwoordigers van de AW plaatsgevonden. Naast Gouvernance-aspecten is ook goed gesproken over de sector en WZF.

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 2017 heeft behandeld zijn:

1. De uitkomsten van de Aedes benchmark;
2. Goedkeuring van het Treasury-statuut en – jaarplan;
3. Bespreken managementletter 2016;
4. Goedkeuring van de jaarrekening 2016;
5. Goedkeuring van de beleidsnotitie fiscaal onderhoud;
6. Bespreken aanpak en voortgang prestatieafspraken;
7. Bespreking tussentijdse rapportages;
8. Toestemming om tot 1 februari 2018 een hoger saldo liquide middelen aan te houden;
9. Goedkeuring reglement Financieel beleid en beheer;
10. Aanwijzing van een accountant om de jaarstukken te controleren;
11. Goedkeuring begroting 2018;
12. Vaststelling tussentijdse aanpassing beloning 2017 leden RvC;
13. Vaststelling profielschets RvC (website Wonen Zuidwest Friesland);
14. Bespreking zelfevaluatie RvC;
15. Bespreking uitgangspunten fusie en voortgang fusieverkenningen.

Een vast onderdeel van de jaarcyclus van de RvC zijn de brainstormsessies die twee maal per jaar worden georganiseerd en waar diverse toekomstscenario's de revue passeren. De risico's bij WZF worden minimaal twee keer per jaar geactualiseerd.

Naast de reguliere vergaderingen zijn er in verband met de fusieverkenningen met Lyaemer Wonen diverse bijeenkomsten geweest in wisselende samenstellingen. Met zowel de Huurdersvereniging als met de OR heeft de RvC uitvoerig van gedachten gewisseld over nut, noodzaak en de daarbij behorende uitgangspunten voor een fusie. De RvC heeft daarbij naar beide partijen zijn waardering uitgesproken voor de open en constructieve opstelling en het mede vormgeven aan de uitgangspunten en randvoorwaarden. Zowel de Huurdersvereniging als de OR laat zich in het proces bijstaan door een externe deskundige; een prima initiatief. In de vergadering van 30 november 2017 heeft de RvC haar waardering voor de gerealiseerde ledengroei van de huurdersvereniging uitgesproken. Met ruim 900 leden heeft de Huurdersvereniging haar achterban prima georganiseerd; blijkbaar wordt het goede werk herkend en erkend.

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 2017 een zelfevaluatie uitgevoerd onder begeleiding van Nynke Hovinga van NH-coaching en advies. Bij de evaluatie zijn andermaal de vragenlijsten van Board Research in Groningen gebruikt. De uitkomsten bevestigden de positieve indrukken.

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 geïntroduceerde Reglement Permanente Educatie. Uit onderstaand tabel blijkt dat de leden van de RvC het minimaal vereiste aantal PE-punten (20) hebben behaald. In 2017 heeft de RvC samen met de RvC van Lyaemer Wonen uit Lemmer de masterclass Fusie en Samenwerking gevolgd.

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	Bezoldiging Excl. btw in €
E. A. Wiersma	M	Zweeloo	1957	voorzitter	2017 – 2021	nee	50	10.851,-
M. de Vries	M	Rotstergaast	1956	vicevoorzitter	2010 – 2018	nee	35	7.317,-
M.A. Wiersma	M	Burgwerd	1962	lid	2016 – 2020	ja	57	7.192,-

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.	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

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 dan treft u het, uw corporatie behoort tot de top 10 van best presterende corporaties van Nederland.

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. de Vries, vicevoorzitter
M.A. Wiersma, lid

2017 Volkshuisvestingsverslag

KWALITEIT VAN HET WONINGBEZIT

Woningbezit

Per 31 december 2017 beschikt WZF over 2.089 woningen. In 2017 zijn er 7 woningen verkocht. Daarnaast staat de bouw van 15 appartementen in Workum (locatie voormalige R.K. School) op de planning voor 2018. Bij nieuwbouw leggen we de nadruk op het realiseren van kwalitatieve en betaalbare levensloopgeschikte huurwoningen.

	Aantal woningen 01-01-17	Mutatie 2017				Aantal woningen 31-12-17	In aanbouw 31-12-17
		Nieuwbouw	Verkoop	Afbraak/ Splitsing	Overig		
Balk	692	1				693	
Sondel	10					10	
Nijemirdum	28					28	
Oudega	4					4	
Oudemirdum	103					103	
Bakhuizen	89		1			88	
Harich	4					4	
Wijckel	32					32	
Sloten	55		2			53	
St. Nicolaasga	355					355	
Langweer	70					70	
Idskenhuizen	38		1			37	
Scharsterbrug	61					61	
Ouwsterhaule	27					27	
Tjerkgaast	2					2	
Gemeente De Fryske Marren	1.570	1	4	-	-	1.567	
Workum	521		3			518	
It Heidenskip	4					4	
Gemeente Súdwest Fryslân	525	-	3	-	-	522	
Totaal	2.095	1	7	-	-	2.089	

	Aantal zorgeenheden 01-01-17	Nieuwbouw	Verkoop	Afbraak/ Splitsing	Overig	Aantal zorgeenheden 31-12-17	In aanbouw 31-12-17
Balk	10					10	
Langweer	28				4	32	
Gemeente De Fryske Marren	57	-	-	-	-	61	
Workum	85					85	
Gemeente Súdwest Fryslân	85	-	-	-	-	85	
Totaal	142	-	-	-	4	146	

	Niet zijnde woningen 01-01-16	Nieuwbouw	Verkoop	Afbraak/ Splitsing	Overig	Niet zijnde woningen 31-12-2017	In aanbouw 31-12-16
St. Nicolaasga	2					2	
Gemeente De Fryske Marren	36	-	-	-	-	36	
Workum	11			10		1	
Gemeente Súdwest Fryslân	11	-	-	-	-	1	
Totaal	46	-	-	10	-	37	

Totaal	2.283	1	7	10	4	2.271	
---------------	--------------	----------	----------	-----------	----------	--------------	--

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 uitbreiding appartementencomplex de Skou Balk

Binnen het appartementencomplex de Skou Balk zijn 2 nieuwe appartementen gemaakt in bestaande algemene ruimten. Tevens is een nieuw ontmoetingsruimte gecreëerd naast 1 van de nieuwe appartementen. Totale investering bedraagt ca. € 226.500.

Project uitbreiding Maeykehiem - Tsjilanleane Langweer

Binnen het zorgcomplex van Maeykehiem zijn 4 nieuwe appartementen gerealiseerd. Totale investering bedraagt ca. € 45.000 welke is doorberekend in de huursom.

Sloop 10 garages – PO-Project Pothuswyk Workum

In combinatie met het PO-Project Pothuswyk Workum zijn 10 garageboxen gesloopt.

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 zal voor de zomer 2018 worden aangekocht. De start van het project zal naar verwachting niet eerder zijn dan medio 2018. 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 2017 waren nog ca. 80 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 2017 hebben we 7 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 7,9 (2016: 8,0).

Onderstaand de resultaten van de metingen in 2017:

Contact	7,8 (8,2)	Reparaties	7,9 (8,1)
Woning zoeken	7,7 (7,9)	Huur opzeggen	7,9 (8,0)
Nieuwe woning	7,8 (8,0)	Onderhoud	8,0 (8,1)

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 9 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 overig onderhoud.

2017 Volkshuisvestingsverslag

Reparatieverzoeken

Als een huurder een aanvraag voor een reparatie indient, proberen we dit binnen 7 dagen te herstellen. In 2017 hebben we in totaal 1.245 reparatieverzoeken uitgevoerd (2016: 1.236) met gemiddelde herstelkosten van € 185 (2016: € 168). 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 2017 € 288.000 (2016: € 251.000) met een gemiddelde van € 1.508 per mutatie-opdracht (2016: € 1.619).

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 2017 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, aanbrengen zonnepanelen en accidenteel onderhoud als gevolg van reparatieverzoeken. Een renovatieproject in het planmatig onderhoud heeft plaatsgevonden op de Pothuswyk te Workum. In totaliteit is aan planmatig onderhoud in 2017 ca. € 2,6 miljoen uitgegeven.

Dynamisch onderhoud

WZF speelt graag snel in op de wensen van onze klanten. Met dynamisch, ook wel vraag gestuurd, onderhoud geven 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 2017 hebben we 48 badkamerrenovaties uitgevoerd en 64 nieuwe keukens geplaatst. Project “duurzaam bouwen” heeft plaatsgevonden op de Pothuswyk te Workum. In totaliteit hebben wij in 2017 ca. € 1,5 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 2017 werden er in 15 woningen aanpassingen verricht (2016: 28).

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. 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.

WZF heeft in 2017 28 woningen inmiddels met zonnepanelen uitgerust (2016: 12). In 2018 wordt het project doorgezet voor de volgende 150 woningen in het werkgebied.

WZF heeft in 2017 de Atriensis Award mogen ontvangen. Opnieuw is WZF uitverkozen tot de corporatie met het meest energiezuinige woningbezit van Nederland. Daar zijn we met recht trots op. WZF ziet deze Award als een bevestiging voor het gevoerde duurzaamheidsbeleid en zullen hier mee doorgaan.

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 2017 stonden er 1.778 woningzoekenden ingeschreven. Ten opzichte van 2016 (1.507) 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 2017 bleef het gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning 20 (2016: 20). Elke woning moest gemiddeld 1,6 keer worden aangeboden. De acceptatiegraad was in 2017 74% (2016: 71%). De gemiddelde zoekduur die nieuwe huurders nodig hadden voor de toegewezen woning bedroeg in 2017 ruim 20 maanden (2016: 21 maanden). Hierin zijn urgente toewijzingen, zoals die aan statushouders, niet meegerekend.

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 steeg het aantal mutaties in 2017 met 38% naar 212 (2016: 154). De mutatiegraad steeg van 7,4% in 2016 naar 10,15% in 2017. De gemiddelde contractduur van de opgezegde huurcontracten bedroeg 9,7 jaar.

Toewijzingsnorm 80-10-10

Van de 205 verhuurde woningen in 2017 met een huurprijs tot en met € 710,68 zijn 196 (96%) toegewezen aan woningzoekenden met een huishoudinkomen tot € 36.165 (minimaal 80%). 6 woningen (3%) zijn toegewezen aan woningzoekenden met een huishoudinkomen tussen € 36.165 en € 40.349 (maximaal 10%) en 3 woningen (1%) zijn toegewezen aan woningzoekende met een huishoudinkomen boven € 40.349 (maximaal 10%).

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 205 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	49	39	0
< 65 jaar	> ink. Wht	5	14	0
≥ 65 jaar	≤ ink. Wht	2	16	1
≥ 65 jaar	> ink. Wht	0	10	3
2. Tweepersoonshuishoudens				
< 65 jaar	≤ ink. Wht	7	16	0
< 65 jaar	> ink. Wht	2	8	0
≥ 65 jaar	≤ ink. Wht	2	7	0
≥ 65 jaar	> ink. Wht	0	0	1
3. Drie- en meerpersoonshuishoudens				
< 65 jaar	≤ ink. Wht	4	18	0
< 65 jaar	> ink. Wht	1	0	0
≥ 65 jaar	≤ ink. Wht	0	0	0
≥ 65 jaar	> ink. Wht	0	0	0
Totaal Wonen Zuidwest Friesland	205	72	128	5

2017 Volkshuisvestingsverslag

Huurbeleid

De huren van onze woningen zijn in 2017 met gemiddeld 0,29% gestegen (2016: 0,52%). Individueel was er sprake van de minimale huurverhoging van 0% en een maximale huurverhoging van 0,5%. De Huurcommissie heeft geen bezwaren tegen deze huurverhoging moeten behandelen.

Huurachterstand

Per 31 december 2017 bedroeg de huurachterstand € 56.000. Dat is 0,44% van de jaarhuur (2016: 0,43%). Ongeveer € 6.400 was oninbaar (2016: € 5.400). 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 2017 geen woning ontruimd (voor 8 huurders was er een ontruimingsvonnis door de rechter uitgesproken).

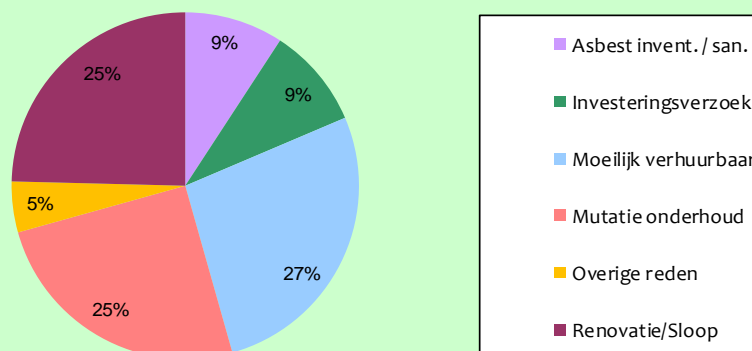
Soort ontruiming	2017	2016
Huurachterstand	-	1
Overlast	-	-
Totaal aantal ontruiming	-	1

Leegstand

De totale huurderving bedroeg in 2017 € 38.850. (leegstand: € 32.450, oninbaar: € 6.400). Dat is 0,31% van de jaarhuur (2016: 0,17%). Met dit percentage blijft de huurderving ruim onder het begrote percentage van 1,0%. Per 31 december 2017 stonden er 7 woningen leeg (2016: 8 woningen).

Reden leegstand	Aantal dagen	%
Mutatieonderhoud	629	25
Moeizaam verhuurbaar	679	27
Investeringsverzoek	236	9
Ontruiming	-	-
Renovatie/sloop	618	25
Asbest inventarisatie/sanering	231	9
Overige reden	119	5
Totaal	2.512	100

Leegstand per 31-12-2017 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 2017 uit drie leden. Naast een onafhankelijke voorzitter hebben twee leden zitting in de commissie. De samenstelling en werkwijze van de commissie is weergegeven in een reglement. De huidige klachtencommissie is in september 2010 door het bestuur benoemd. In 2017 zijn er geen klachten bij de commissie ingediend.

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.

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.

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 en 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 2017 zijn door WZF in totaal 15 woningen aangeboden en verhuurd voor huisvesting van statushouders (2016: 30). In de prestatieafspraken met de gemeenten Súdwest Fryslân en De Fryske Marren is opgenomen dat in 2017 één op de vijf woningen zal worden aangeboden aan statushouders. WZF houdt geen rekening met de onderlinge verdeling tussen de 2 gemeenten. Door gezinsherenigingen (nareizigers) waren echter gedurende het jaar minder woningen nodig.

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 2017 zijn jongeren (<23 jaar), om aanspraak te kunnen maken op huurtoeslag, aangewezen op woningen met een huurprijs tot € 414.02 (01-01-2017 t/m 31-12-2017). WZF heeft 688 woningen (2016: 680 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.

In een brainstormsessie* op 28 oktober 2016 hebben MT en Raad van Commissarissen (RvC) de belangrijkste risico's besproken en deze vervolgens op risicokaarten samen gevat. In 2017 zijn hier nog een 5-tal risicokaarten aan toegevoegd.

Het risicobeheer zal jaarlijks in de RvC als agendapunt terugkeren.

Ook in MT en afdelingsoverleg is risicobeheer een belangrijk onderwerp op de agenda.

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. In de managementletter 2017 was de accountant van mening dat onze corporatie "in control" is en voldoende aandacht heeft voor de risicobeheersing.

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.

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 2021 gemiddeld label B) zijn daarmee gehaald. De komende jaren (2018 en 2019) 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 (0,4% in 2017 en 0,4% in 2016) zo laag mogelijk te houden, volgen we een strak maar sociaal incassobeleid.

De mutatiegraad was in 2017 rond de 10%, 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 2017 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 (laatste versie van 5 sept. 2016). 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 v/h HKP);
- 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 op basis 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.

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 twee-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.

2017 Volkshuisvestingsverslag

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 (A.V.G) 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 waaraan in 2017 is verder uitvoering is gegeven. De verwachting is dat WZF voor invoering van de nieuwe Europese Wetgeving in mei 2018 voldoet aan de verplichtingen hieruit voortvloeiend.

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.

*Risico's strategiekaarten

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

2017 Volkshuisvestingsverslag

FINANCIËN

Jaarrekening

Ons jaarresultaat over 2017 bedroeg € 7.430.000 voor belastingen. Begroot was € 2.608.000 positief. Het gerealiseerde jaarresultaat voor belastingen over 2017 wijkt op de volgende punten af van het begrote resultaat voor belastingen over 2017:

Afwijkingen t.o.v. begroting	2017	Verklaring
Hogere huren en vergoedingen	€ 130.000	Minder huurderiving: 0,31% (begroot: 1%)
Extra overige opbrengsten	€ 75.000	Geact. Prod. en Inleen Lyaemer Wonen (niet begroot)
Hoger resultaat verkoop woningen	€ 145.000	7 woningen verkocht (begroot: 2 woningen)
Personeelskosten	€ 100.000	Uitkering ziekengeld en lagere uitzendkosten
Niet gerealiseerde waardeverandering	€ 4.022.000	Mutatie marktwaarde 2016-2017
Overige bedrijfslasten	€ 350.000	Geen saneringsheffing en lagere onvoorziene kosten
Totaal	€ 4.822.000	

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.

Leningen

De omvang van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2017: € 33,2 miljoen.

Het gewogen gemiddelde rentepercentage bedroeg 4,17% (2016: 4,16%) met een gewogen gemiddelde looptijd van 9,48 jaar (2016: 10,20 jaar). Er hebben geen renteconversies of vervroegde aflossingen plaatsgevonden.

Meerjarenraming

Volgens de (meerjaren)begroting 2018 - 2027 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 2022, rekening houdend met de tarieven die door de overheid en het CFV worden gehanteerd.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde gebaseerd op parameters (goedgekeurde) meerjarenbegroting en een inflatievolgend huurbeleid bedraagt ultimo 2017 € 86,9 miljoen, derhalve een stijging t.o.v. bedrijfswaarde ultimo het voorgaande verslagjaar van € 0,6 miljoen (2016: € 86,3 miljoen).

2017 Volkshuisvestingsverslag

Ontwikkeling eigen vermogen

Ultimo 2017 is het eigen vermogen op basis van waardering op basis van marktwaarde vastgesteld op € 158 miljoen, € 75.398 per woning (2016: € 74.549). 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 2017 79,8% (2016: 80,6%) o.b.v. marktwaardewaardering. Dit was 59,4% (2016: 61,5%) o.b.v. bedrijfswaarde.

Het WSW heeft op basis van de ingediende prognose voor de jaren 2017 tot en met 2019 en de jaarrekening 2016 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 Autoriteit woningcorporaties (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 2016 van WZF heeft niet geleid tot opmerkingen en geeft geen aanleiding tot het doen van interventies.

Ontwikkeling balansposten & Financiële kengetalen

Balansposten	x € 1.000	Jaarrek. 2017	MJB 2018	MJB 2019	MJB 2020	MJB 2021	MJB 2022
Eigen vermogen		157.507	160.686	164.173	167.305	172.224	176.423
Voorzieningen		5.356	85	85	537	85	1.033
Langlopende schulden		33.193	28.942	28.308	27.648	22.137	21.422
Materiële activa		186.543	184.638	187.794	188.401	191.176	192.943
Financiële activa		2.086	2.307	1.345	572	-	-

Financiële kengetallen	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Financiële kengetallen (mwa)						
Solvabiliteit (%)	79,8	84,2	84,8	85,1	87,9	87,8
Rentabiliteit EV (%)	0,8	2,2	2,1	1,9	2,9	2,4
Rentabiliteit TV (%)	4,5	2,5	2,9	2,6	3,6	3,1
Current ratio (norm > 1)	6,5	3,4	4,0	6,8	3,1	3,8
Dekkingsratio (norm < 70% WOZ)	17,8	15,8	15,1	14,7	11,6	11,1
Financiële kengetallen (bedrijfswaarde)						
Solvabiliteitsratio (norm > 20%)	59,4	68,2	68,7	69,8	74,8	74,9
Dekkingsratio (norm < 50% WOZ)	6,9	5,5	5,4	5,4	3,4	3,4
Financiële kengetallen						
Loan to Value (norm < 75%)	38,2	33,1	32,2	31,3	24,8	23,9
ICR-Rente dekkingsratio (norm > 1,4)	3,4	2,6	3,3	4,2	4,3	5,1
DSCR-Schuld dekkingsratio (norm > 1,0)	2,8	2,5	2,7	2,9	3,0	3,2

2017 Jaarrekening



Jaarrekening 2017

Balans (na winstbestemming) per 31-12-2017

Winst- en Verliesrekening 2017

Kasstroomoverzicht

Waarderingsgrondslagen

Toelichting op de balans en W&V-rekening

Overige gegevens

Overige relevante aspecten

Winstbestemming

Goedkeuring jaarverslag

Kengetallen

Controleverklaring

Activa

	31-12-17 (x €1.000)	31-12-16 (x €1.000)
A. Vaste activa		
1. Materiële vaste activa		
1.1. Onroerende zaken in exploitatie	186.075	182.670
1.2. Vastgoed in ontw. bestemd voor eigen exploitatie	2	7
1.3. Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	466	475
Totaal materiële vaste activa	186.543	183.152
2. Financiële vaste activa		
2.1. Latente belastingvordering	2.086	3.882
Totaal financiële vaste activa	2.086	3.882
Som der vaste activa	188.629	187.034
B. Vlottende activa		
3. Vorderingen		
3.1. Huurdebiteuren	56	55
3.2. Overheid	1	3
3.3. Overige vorderingen	18	135
3.4. Overlopende activa	48	54
Totaal vorderingen	123	247
4. Liquide middelen	8.653	6.382
Som der vlottende activa	8.776	6.629
Totaal activa	197.405	193.663

Passiva

	31-12-17 (x €1.000)	31-12-16 (x €1.000)
C. Groepsvermogen		
5.1. Overige reserves	66.478	74.903
5.2. Herwaarderingsreserve	91.029	81.277
Totaal groepsvermogen	157.507	156.180
D. Voorzieningen		
6.1. Voorziening onrendabele investeringen	976	1.253
6.2. Latente belastingverplichting	4.307	-
6.3. Voorziening jubileumuitkeringen	73	87
Totaal voorzieningen	5.356	1.340
E. Langlopende schulden		
7.1. Leningen kredietinstellingen	33.193	34.828
Totaal langlopende schulden	33.193	34.828
F. Kortlopende schulden		
8.1. Schulden aan overheid	-	2
8.2. Schulden aan leveranciers	328	284
8.3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	179	174
8.4. Schulden ter zake van pensioenen	18	19
8.5. Overige schulden	63	23
8.6. Overlopende passiva	761	813
Totaal kortlopende schulden	1.349	1.315
Totaal passiva	197.405	193.663

2017 Winst- en Verliesrekening -functionele indeling

	Realisatie 2017	Realisatie 2016
	(x €1.000)	(x €1.000)
1. Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
1.1. Huuropbrengsten	12.346	12.332
1.2. Opbrengsten servicecontracten	342	340
1.3. Lasten servicecontracten	-409	-422
1.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.382	-2.338
1.5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.551	-4.558
1.6. Overige dir. operationele lasten exploitatie bezit	-565	-574
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.781	4.780
2. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
2.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	672	499
2.2. Boekw. verkochte vastgoedportefeuille	-470	-355
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	202	144
3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
3.1. Ov. Waardever. vastgoedportefeuille	1	-1.291
3.2. Niet-ger. waardever. vastgoedportefeuille	3.824	4.481
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.825	3.190
4. Financiële baten en lasten		
4.1. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4	29
4.2. Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.382	-1.511
Saldo financiële baten en lasten	-1.378	-1.482
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	7.430	6.632
5. Belastingen	-6.103	-1.386
Resultaat na belastingen	1.327	5.246

2017 Kasstroomoverzicht-directe methode

	Realisatie 2017 (x €1.000)	Realisatie 2016 (x €1.000)
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
1.1. Huuropbrengsten	12.342	12.325
1.2. Opbrengsten servicecontracten	342	340
1.3. Overige bedrijfsopbrengsten	195	88
1.4. Renteontvangsten	30	67
Saldo ingaande kasstromen	12.909	12.820
Uitgaven:		
1.5. Personeelslasten	1.362	1.428
1.6. Onderhoudslasten	3.653	3.771
1.7. Lasten servicecontracten	347	352
1.8. Overige bedrijfslasten	1.325	1.277
1.9. Rentelasten	1.438	1.600
1.10. Sector specifieke heffingen	11	11
1.11. Verhuurderheffing	1.261	1.145
1.12. Vennootschapsbelasting	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	9.397	9.584
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.512	3.236
KASSTROOM INVESTERINGSACTIVITEITEN		
M.v.a. ingaande kasstroom:		
2.1. Verkoopontvangsten bestaande huur	682	534
2.2. Verkoopontvangsten nieuwbouw koop	-	-
Subtotaal ingaande kasstroom MVA	682	534
M.v.a. uitgaande kasstroom:		
2.3. Nieuwbouw bestaande huur	223	124
2.4. Sloopuitgaven	12	9
2.5. Aankoop grond	-	1
2.6. Investerings overig	47	19
2.7. Externe kosten bij verkoop	6	11
Subtotaal uitgaande kasstroom MVA	288	164
Kasstroom uit (des) investeringen	394	370
KASSTROOM FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand:		
3.1. Nieuwe leningen	-	-
Uitgaand:		
3.2. Aflossing door WSW geborgde leningen	14	4.013
3.3. Aflossing niet door het WSW ongeborgde leningen	1.621	2.758
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.635	-6.771
Mutatie liquide middelen	2.271	-3.165
Liquide middelen per 01-01	6.382	9.547
Liquide middelen per 31-12	8.653	6.382

Algemeen

WZF is een stichting met de status van ‘toegelaten instelling volkshuisvesting’. Zij heeft het werkgebied beperkt tot de gemeente De Fryske Marren, Súdwest Fryslân en Littenseradiel 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 bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (‘WNT’), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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.

TOELICHTING OP DE BALANS

Materiële vaste activa

Onroerende zaken in exploitatie

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

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

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

2017 Waarderingsgrondslagen

Door exploitier- 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 exploitier 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 exploitier- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het door exploitierscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuurl of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen.

De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van door exploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor maatschappelijk vastgoed alsmede voor parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het door exploitierscenario van toepassing.

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

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters (handboek - peildatum 31 december 2017):

Parameters woonegelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijnsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Loonstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging	7,30%	4,65%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 901				Gemiddelde per vhe
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 817				Gemiddelde per vhe
Mutatieonderhoud – EGW	€ 836				
Mutatieonderhoud – MGW	€ 628				
Beheerkosten – EGW	€ 427				
Beheerkosten – MGW	€ 420				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ	0,13%				
<small>(exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2017, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2016)</small>					
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	0,536%	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar:					
– zelfstandige eenheden	-	1,00%	0,80%	0,60%	0,30%
– onzelfstandige eenheden	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij door exploiteren	8,92%	8,92%	8,92%	8,92%	8,92%
Mutatiekans bij uitponden	-	9,66%	7,66%	7,66%	7,66%
Verkoopkosten bij uitponden, als % van de leegwaarde	1,6%				
Disconteringsvoet	7,74%				

In het door exploitatie-scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud garagebox	€ 157				
Beheerkosten – garagebox	€ 36				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ	0,25%				
<small>(exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2017, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepelddatum 1 januari 2016)</small>					
Disconteringsvoet	7,54%				

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 508 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inschakeling taxateur

De taxatie van het maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed is in 2017 uitgevoerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl) met bovendien de aantekening voor “Groot Zakelijk Vastgoed”. Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Parameters maatschappelijk onroerend goed	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 5,15	Gemiddelde per bvo per m ²			
Mutatieonderhoud	€ 4,70	Gemiddelde per bvo per m ²			
Beheerkosten per m ² bvo	€ 1,23	Gemiddelde per bvo per m ²			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	€ 2,17	Gemiddelde per bvo per m ²			
Disconteringsvoet	10,00%				

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

Parameters intramurale zorg	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 8,24	Gemiddelde per bvo per m ²			
Mutatieonderhoud	-				
Beheerkosten per m ² bvo	€ 1,88	Gemiddelde per bvo per m ²			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	€ 3,61	Gemiddelde per bvo per m ²			
Disconteringsvoet	8,90%				

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

2017 Waarderingsgrondslagen

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.

Sociaal 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.

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.

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 2017 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, sterftkans en leeftijd.

Latente belastingverplichting

De post latente belastingverplichting bestaat uit de latente belastingverplichting in het kader van het fiscale opwaarderingspotentieel. Deze is ingevoerd met ingang van boekjaar 2017.

De latente belastingverplichting is 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 belastingverplichting is gewaardeerd tegen contante waarde (zie ook latente belastingvordering).

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 2017 volgens opgave van het fonds 104%.

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 2017 stelt dit voor woningcorporaties verplicht, dit is ook in de herziene RJ 645 met ingang van verslagjaar 2017 opgenomen. In het functionele model worden de opbrengsten en kosten, die samen het resultaat voor belastingen vormen, uitgesplitst naar de verschillende te onderkennen bedrijfsactiviteiten, namelijk:

- netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille;
- netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling;
- netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille;
- waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
- netto resultaat overige activiteiten;
- overige organisatiekosten;
- financiële baten en lasten;
- belastingen.

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2017 bedroeg de gemiddelde huurverhoging 0,29% (2016: 0,5%). Huurderving 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;
- verhuurderheffing.

* 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 bezoldiging topfunctionarissen in de (semi)publieke sector (WNT) heeft de instelling zich gehouden aan de Beleidsregels toepassing WNT.

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 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 terugnames 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.

2017 Waarderingsgrondslagen

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 KASTROOMOVERZICHT

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.

2017 Toelichting balans

1.1. Onroerende zaken in exploitatie

Bedrag x € 1.000	Woningen (DAEB)	MOG (DAEB)	Intramurale zorg (DAEB)	Garageboxen (niet-DAEB)	Totaal
Boekwaarde 01-01-2017	172.478	205	9.760	227	182.670
Bedrijfswaarde	71.745	98	14.380	97	86.320
WOZ-waarde (1-1-2015)	234.262	309	13.796	251	248.618
Mutaties in het boekjaar:					
Bij: investeringen	78	-	-	-	78
Af: verkoop	-470	-	-	-	-470
Af: sloop	-	-	-	-27	-27
Waardeveranderingen	3.743	-10	200	-109	3.824
Saldo	3.351	-10	200	-136	3.405
Stand per 31-12-2017:					
Boekwaarde	175.829	195	9.960	91	186.075
Bedrijfswaarde	72.321	100	14.414	98	86.933
WOZ-waarde (1-1-2016)	235.886	277	13.119	186	249.468

Stichtingskosten onroerende zaken in exploitatie

Bedrag x € 1.000	Woningen (DAEB)	MOG (DAEB)	Intramurale zorg (DAEB)	Garageboxen (niet-DAEB)	Totaal
St. kosten 01-01-2017	92.281	56	17.345	51	109.733
Herw. reserve 01-01-2017	80.197	149	755	176	81.277
Ov. reserve 01-01-2017	-	-	-8.340	-	-8.340
Mutaties in het boekjaar:					
Bij: investeringen	226	-	44	-	270
Af: verkoop	-109	-	-	-	-109
Af: sloop	-	-	-	-	-
Saldo	117	-	44	-	161
St. kosten 31-12-2017	92.398	56	17.389	51	109.894
Herw. reserve 31-12-2017	90.070	139	780	40	91.029
Ov. reserve 31-12-2017	-6.639	-	-8.209	-	-14.848
Boekwaarde 31-12-2017	175.829	195	9.960	91	186.075

Verwachte verkoop woningen in exploitatie

Van de woningen en woongebouwen in exploitatie wordt verwacht dat 2 woningen in 2018 zullen worden verkocht. Daarnaast zijn nog ca. 80 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 per 31 december 2017 voor € 186.807.300 (2016: € 183.106.392) verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade.

2017 Toelichting balans

	Bedrag x € 1.000	2017	2016
Bedrijfswaarde			
Bedrijfswaarde per 1 januari		86.320	87.505
Mutaties in het boekjaar:			
Vrijval kasstromen		-4.798	-4.692
Effect 1 jaar opschuiven		5.180	5.092
Verkoop & sloop		-142	-125
Nieuwbouw		37	-
Niveauijzigingen		-	-382
Parameterwijzigingen:			
- parameter inflatie		1.237	1.840
- disconteringsvoet		-	-
- levensduur		-	-5
Wijziging exploitatiebeleid:			
- huren		-731	-2.159
- onderhoud (norm)		-	-80
- variabele lasten (norm)		-	-598
- verhuurdersheffing (norm)		-	-
- restwaarde		-170	-76
Saldo		613	-1.185
Bedrijfswaarde per 31 december		86.933	86.320
Correctie voor saneringsheffing		-612	-615
Correctie voor bijdrageheffing AW		-234	-
		86.087	85.705

		2017	2016
Parameters bedrijfswaarde			
Huurstijging	1,4% (2019 e.v.: 2,00%)	0,5% (2018 e.v.: 2,00%)	
Huurderving	1,00%	1,00%	
Stijging lasten	2,50%	2,50%	
Onderhoudskosten 1 ^e jaar	€ 1.500	€ 1.500	
Overige variabele lasten 1 ^e jaar	€ 1.085	€ 1.059	
Verhuurderheffing*	€ 650	€ 650	
Disconteringsrente	3,0% (2019 e.v.: 5,00%)	3,0% (2018 e.v.: 5,00%)	
Levensduur maximaal	50 jaar	50 jaar	
Minimale restant levensduur mits geen sloopplannen	15 jaar	15 jaar	
* In deze bedrijfswaardeberekening is de verhuurdersheffing gedurende de gehele levensduur ingerekend.			

1.2. Vastgoed in ontw. bestemd voor eigen exploitatie

Stand per 1 januari	7	17
Bij: investeringen	2	27
Af: toevoeging onroerende zaken in exploitatie	-7	37
Boekwaarde per 31 december	2	7

2017 Toelichting balans

1.3. Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik

Bedrag x € 1.000	Bedrijfspannen	Inventarissen	Vervoer- middelen	Totaal
Stand per 01-01-2017:				
Aanschafwaarde	1.695	510	301	2.506
Cum. Afschrijvingen	1.395	377	259	2.031
Boekwaarde 01-01-2017	300	133	42	475
Mutaties in het boekjaar:				
Bij: investeringen	-	18	28	46
Af: desinvesteringen	-	-22	-32	-54
Bij: corr. afschrijvingen	-	22	32	54
Af: afschrijvingen	-15	-21	-19	-55
Saldo	-15	-3	9	-9
Stand per 31-12-2017:				
Aanschafwaarde	1.695	506	297	2.498
Cum. Afschrijvingen	1.410	376	246	2.032
Boekwaarde 31-12-2017	285	130	51	466

Afschrijvingsmethode en –termijnen

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

Bedrijfspannen

WZF is per 22 december 2014 juridisch eigenaar van het bedrijfspannd aan de Eigen Haard 3 in Balk. Het bedrijfspannd werd voor 22 december 2014 van Stichting Exploitatie Kantoorpannd Zuidwest Friesland gehuurd. Van de bedrijfspannden 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 2017: € 3.754.641 (2016: € 3.779.900). Betreft o.a. verzekering brand- en stormschade.

Bedrag x € 1.000	2017	2016
Actuele waarde (WOZ-waarde)		
Bedrijfspannd – Eigen Haard 3 te Balk	860	879
Bedrijfspannd – Merk 16 ^a te Workum	94	96
Totaal	954	975

2.1. Latente belastingvordering

Stand per 1 januari	3.882	5.267
Mutaties in het boekjaar:		
- ten laste van resultaat (verliescompensatie)	-1.940	-1.384
- ten laste van resultaat (disagio leningen)	-15	-3
- ten gunste van resultaat (marktwaarde verkoop won.)	1	2
- ten gunste van resultaat (fiscale afschrijvingen)	158	-
Stand per 31 december	2.086	3.882

2017 Toelichting balans

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 2017 € 1.777.734 gebaseerd op waardering tegen contante waarde met een disconteringsvoet na belasting van 4,29% (2016: 4,29%). De verrekenbare verliezen zijn volledig tot waardering gebracht. De totale verrekenbare verliezen bedragen ultimo 2017 € 7.341.755 (2016: € 16.358.414).

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 2022 gerealiseerd. Hiervoor is thans een latentie tegen de contante waarde berekend: 31-12-2017 € 3.426. Ultimo 2016 was de latentie € 2.026.

Latentie verschil commerciële en fiscale waardering

Voor onroerende en roerende zaken in exploitatie die de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd (excl. verkopen) is het tijdelijk verschil tussen fiscale en commerciële waardering nagenoeg nihil en is derhalve geen latentie opgenomen. De commerciële waardering eind 2017 is ca. € 187 miljoen tegen een fiscale waardering van ca. € 188 miljoen.

Disagio leningen

Het tijdelijk verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 674.966 (2016: € 757.943) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 146.390.

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 2022) 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 € 679.407. De latentie hierover bedraagt ultimo 2017 € 157.527.

	Bedrag x € 1.000	2017	2016
3. Vorderingen			
3.1. Huurdebiteuren		56	55
3.2. Overheid		1	3
3.3. Overige vorderingen:			
3.3.1. Rabobank (rente spaarvrijrekening)		-	25
3.3.2. Bijdrage zorginfrastructuur		-	33
3.3.4. Bijdrage GGZ – wijziging nutsaansluiting		-	61
3.3.5. Overig		18	16
3.4. Overlopende activa		48	54
Totaal vorderingen		123	247
Looptijd < 1 jaar		75	193
Looptijd > 1 jaar		48	54
4. Liquide middelen			
4.1. Kas		-	-
4.2. Rekening courant Rabobank		73	6
4.3. Rekening courant BNG		-	286
4.4. Spaarvrijrekening Rabobank		3.580	6.090
4.5. Bonusspaarrekening Rabobank		5.000	-
Totaal liquide middelen		8.653	6.382
5.1 Overige reserves			
Stand per 1 januari		74.903	73.872
Resultaat boekjaar		1.327	5.246
Ongerealiseerde herwaarderingsreserve		-9.752	-4.215
Stand per 31 december		66.478	74.903
5.2 Herwaarderingsreserve			
Stand per 1 januari		81.277	77.062
Realisatie verkoop		-361	-281
Realisatie sloop		-27	-
Realisatie nieuwbouw		-148	-
Mutatie door herwaardering		10.288	4.496
Stand per 31 december		91.029	81.277

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

2017 Toelichting balans

	Bedrag x € 1.000	2017	2016
6.1. Voorziening onrendabele investering nieuwbouw			
Stand per 1 januari		1.253	-
Dotatie: onrendabele toppen		-233	1.290
Onttrekking: bestede kosten nieuwbouw		-44	-37
Stand per 31 december		976	1.253
Verwachte aanwending volgend verslagjaar		976	1.253
6.2. Latente belastingverplichting			
Stand per 1 januari		-	-
Dotatie		4.307	-
Onttrekking		-	-
Stand per 31 december		4.307	-
Passieve latente opwaarderingspotentieel			
WZF heeft in het verleden vastgoed fiscaal afgewaardeerd en dient bij een WOZ stijging de afwaardering in zoverre te worden teruggenomen. De verwachting is dat de WOZ waarde voorlopig zal blijven stijgen hetgeen op termijn tot uitdrukking zal komen in een te betalen bedrag aan vennootschapsbelasting. Rekening houdend met de aanname dat de WOZ van 2019 tot en met 2022 jaarlijks met 2,7% gaat stijgen, is er ultimo 2017 nog een opwaarderingspotentieel van € 27,6 miljoen. Hiervoor dient voor deze periode (t/m 2022) een passieve latente te worden gevormd van € 4.306.722. Aangezien vorig jaar onzekerheid bestond ten aanzien van de realisatie van het opwaarderingspotentieel en ontwikkeling van de WOZ-waarde, was besloten om geen latente hiervoor op te voeren. Nu is besloten deze latente gezien de marktontwikkelingen wel op te voeren.			
6.3. Voorziening jubileumuitkeringen			
Stand per 1 januari		87	79
Bij: toevoeging		-	8
Af: aanwending		-14	-
Stand per 31 december		73	87
7.1. Leningen kredietinstellingen			
Stand per 1 januari		34.828	41.598
Af: aflossingen		-1.635	-6.770
Stand per 31 december		33.193	34.828
Aflossingen 1 ^e jaar na verslagjaar		4.251	1.635
Looptijd < 5 jaar		8.467	9.516
Looptijd > 5 jaar		24.726	25.312
Gemiddeld rentepercentage		4,13%	4,29%
Rentabiliteitswaarde		1.616	1.837
Marktwaaarde		40.555	43.754
Duration		5,6 jaar	6,0 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.			
8. Kortlopende schulden			
8.1. Schulden aan overheid		-	2
8.1. Schulden aan leveranciers		328	284
8.2. Belastingen en premies sociale verzekeringen		179	174
8.3. Schulden ter zake van pensioenen		18	19
8.4. Overige schulden		63	23
8.5. Overlopende passiva*:			
8.5.1. Vooruit ontvangen huur		43	38
8.5.2. Niet vervallen rente leningen		634	689
8.5.3. Verlof/vakantie-uren		84	86
Totaal kortlopende schulden		1.349	1.315
Looptijd < 1 jaar		588	502
Looptijd > 1 jaar*		761	813

2017 Toelichting V&W - Rekening

	Bedrag x € 1.000	2017	2016
1. Exploitatie vastgoedportefeuille			
1.1. Huuropbrengsten			
1.1.1. Woningen en woongebouwen (DAEB)		11.121	11.089
1.1.2. Maatschappelijk Onroerend Goed (DAEB)		19	19
1.1.3. Intramurale zorg (DAEB)		1.227	1.227
1.1.4. Garageboxen (Niet-DAEB)		16	18
1.1.5. Af: huurderwing wegens leegstand		-31	-16
1.1.6. Af: huurderwing wegens oninbaarheid		-6	-5
Totaal		12.346	12.332
1.2. Opbrengsten servicecontracten			
1.2.1. Glasfonds		25	25
1.2.2. Tuinfonds		66	64
1.2.3. Klein onderhoudsfonds		129	129
1.2.4. Energieverbruik		42	39
1.2.5. Ramen wassen		25	25
1.2.6. Algemene ruimten		16	16
1.2.7. Service Nij Marienacker		40	43
1.2.8. Af: huurderwing wegens leegstand		-1	-1
Totaal		342	340
1.3. Lasten servicecontracten			
1.3.1. Glasfonds		21	19
1.3.2. Tuinfonds		94	96
1.3.3. Klein onderhoudsfonds		155	149
1.3.4. Energieverbruik		52	69
1.3.5. Ramen wassen		29	28
1.3.6. Algemene ruimten		16	17
1.3.7. Service Nij Marienacker		42	44
Totaal		409	422
1.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten			
1.4.1. Personeelskosten			
1.4.1.1. Lonen en salarissen:			
1.4.1.1.1. Brutosalarissen* ¹		993	1.036
1.4.1.1.2. Ontvangen ziektegeld		-12	-20
1.4.1.1.3. Uitzendkrachten		17	31
Subtotaal		998	1.047
1.4.1.2. Sociale lasten		176	178
1.4.1.3. Pensioenlasten		158	157
1.4.1.4. Af: toegerekende organisatiekosten in ontwikkeling		-17	-
1.4.1.5. Af: toeger. organisatiekosten lasten servicecontracten		-62	-70
1.4.1.6. Af: toeger. organisatiekosten lasten onderhoud		-851	-845
Totaal personeelskosten		402	467
1.4.2. Bedrijfskosten			
1.4.2.1. Overige personeelskosten		86	71
1.4.2.2. Huisvestingskosten		66	99
1.4.2.3. Kosten Raad van Commissarissen* ²		35	33
1.4.2.4. Algemene kosten* ³		523	535
1.4.2.5. Sector specifieke heffingen:			
1.4.2.5.1. Verhuurdersheffing		1.261	1.145
1.4.2.5.2. Bijdrageheffing Aw		11	11
1.4.2.6. Afschrijving t.d.v. exploitatie		55	53
1.4.2.7. Overige baten/lasten		-57	-76
Totaal bedrijfskosten		1.980	1.871
Totaal		2.382	2.338

2017 Toelichting V&W - Rekening

2017

2016

*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 2017 € 114.000 (2016: € 113.000).

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 € 114.000). 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

Gewezen topfunctionaris?

nee

nee

(Fictieve) dienstbetrekking?

ja

ja

Opbouw bezoldiging directeur-bestuurder (bedragen in €)

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

111.691

112.491

Beloningen betaalbaar op termijn

19.368

19.116

Subtotaal

131.059

131.607

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

114.000

113.000

-/- Onverschuldigd betaald bedrag

n.v.t.

n.v.t.

Bezoldiging in het kader van de WNT

131.059

131.607

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

WNT-

WNT-

overgangsregeling van
toepassing

overgangsregeling van
toepassing

*2 Specificatie bezoldiging Toezichhoudende 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 2017 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.

*2 Specificatie bezoldiging (bedragen in €)

2017

E. A. Wiersma

M. de Vries

M. Wiersma

Aanvang en einde functievervulling

01-01 – 31-12

01-01 – 31-12

01-01 – 31-12

Bezoldiging

10.851

7.317

7.192

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

17.100

11.400

11.400

-/- Onverschuldigd betaald bedrag

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

Totaal bezoldiging (excl. BTW)

10.851

7.317

7.192

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

2016

Aanvang en einde functievervulling

01-01 – 31-12

01-01 – 31-12

01-07 – 31-12

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

9.203

6.135

3.067

Beloningen betaalbaar op termijn

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

Totaal bezoldiging (excl. BTW)

9.203

6.135

3.067

*3 Specificatie kosten BDO (Algemene kosten)

Controlekosten jaarrekening

65

44

Andere niet-controle diensten

22

20

Totaal kosten BDO

87

64

2017 Toelichting V&W - Rekening

	Bedrag x € 1.000	2017	2016
1.5. Lasten onderhoudsactiviteiten			
1.5.1. Klachtenonderhoud		230	208
1.5.2. Mutatieonderhoud		288	251
1.5.3. Planmatig onderhoud		2.658	2.625
1.5.4. Dynamisch onderhoud		1.469	1.503
1.5.5. Aanpassingen WMO		3	13
Subtotaal incl. loon & opslag		4.648	4.600
1.5.6. Vergoeding onderhoud: huurders		-97	-42
Totaal		4.551	4.558
1.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit			
1.6.1. Onroerendzaakbelasting		377	385
1.6.2. Waterschapslasten		156	157
1.6.3. Verzekeringskosten		32	32
1.6.4. Saneringsheffing		-	-
Totaal		565	574
2. Verkoopresultaat vastgoedportefeuille			
2.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille:			
2.1.1. Opbrengsten verkopen bestaand bezit		682	534
2.1.2. Af: direct toerekenbare kosten		-10	-35
Subtotaal		672	499
2.2. Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-470	-355
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		202	144
3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
3.1. Ov. waardeveranderingen vastgoedportefeuille:			
3.1.1 Project: R.K. School-Workum (nieuwbouw)		233	-1.290
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		-	-1
Subtotaal		1	-1.291
3.2. Niet -gerealiseerde waardeveranderingen		3.824	4.481
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		3.825	3.190
4. Financiële baten en lasten			
4.1. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten:			
4.1.1. Rente Rabobank		1	26
4.1.2. Overige rente		3	3
Subtotaal		4	29
4.2. Rentelasten en soortgelijke kosten:			
4.2.1. Rente leningen kredietinstellingen		-1.371	-1.495
4.2.2. Boete/debetrente		-11	-16
Subtotaal		-1.382	-1.511
Saldo financiële baten en lasten		-1.378	-1.482
5. Belastingen			
5.1. Latentie leningen		-15	-3
5.2. Latentie verrekenbare verliezen		-1.940	-1.385
5.3. Latentie marktwaarde		1	2
5.4. Latentie fiscale afschrijvingen		158	-
5.4. Latentie opwaarderingspotentieel		-4.307	-
Totaal		-6.103	-1.386

2017 Toelichting V&W - Rekening

Toelichting belastingen

Ingevolge de integrale belastingplicht is vanuit het commerciële resultaat het fiscaal belastbaar bedrag berekend en de daaruit voortvloeiende vennootschapsbelasting over 2017. Er is tevens rekening gehouden met voorgaande jaren. De berekening van de belastingplicht is als volgt opgebouwd:

	Bedrag x € 1.000	Jaarrekening 2017
Commercieel jaarresultaat voor belastingen		7.430
Bij:		
+ Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie		3.498
+ Fiscaal lagere lasten onderhoud		746
+ Beperkt aftrekbare kosten		2
		4.246
Af:		
- Fiscaal lagere opbrengst woningverkopen	202	
- Fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa	231	
- Fiscaal geen overige waardeveranderingen	3.825	
- Lagere overige opbrengsten	26	
- Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen(last)	83	
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	13	
	4.380	
Belastbare winst 2017		7.296
Af: te verrekenen verlies 2012		-6.233
Af: te verrekenen verlies 2013		-1.063
Belastbaar bedrag 2017		-
- 1 ^e schijf tot € 200.000, tarief 20%, belastbaar = 0		
- 2 ^e schijf vanaf € 200.000, tarief 25%, belastbaar = 0		
Te betalen vennootschapsbelasting		-
Winst na belasting 2017		-
Verschuldigde vennootschapsbelasting over 2017		
Te betalen vennootschapsbelasting		-
Betaalde voorlopige aanslagen (geen V.A. 2017 opgelegd)		-
Te betalen vennootschapsbelasting over 2017		-

Overzicht belastbare bedragen (x €)

Belastingjaar	Belastbare winst	Aangifte Ingediend	Datum definitieve aanslag	VPB te betalen/ te vorderen	Verrekend	Stand nog te verrekenen verliezen
2008	-485.862	ja	30-1-2013	-	485.862	-
2009	nihil	ja	2-2-2013	-	-	-
2010	nihil	ja	9-2-2013	-	-	-
2011	nihil	ja	24-10-2016	-	-	-
2012	- 18.139.382	ja	7-11-2016	-	18.139.382	-
2013	- 8.404.979	ja	30-01-2017	-	1.063.224	7.341.755
2014	-4.441.700	ja	-	-	4.441.700	-
2015	4.576.591	Ja	-	-	-4.576.591	-
2016	6.685.586	Ja	-	-	-6.685.586	-
2017	7.296.376	Fiscale pos.	-	-	-7.296.376	-
						7.341.755

Acute vennootschapsbelasting

De acute vpb-positie voor het jaar 2017 is bepaald op nihil. De reden hiervoor is dat WZF vanuit het verleden beschikt over fiscaal compensabele verliezen. De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, alsmede de vaststellingsovereenkomst (VSO II) voor woningcorporaties. Op basis van de omvang van het (verwachte) fiscale compensabele verlies uit voorgaande jaren verwacht WZF dat het belastbare bedrag in het jaar 2017 maximaal nihil zal bedragen. Ultimo 2017 is de stand van de nog te verrekenen verliezen € 7.341.755.

2017 Overige gegevens

OVERIGE RELEVANTE ASPECTEN

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Verplichting nieuwbouw

WZF heeft zowel intern als ook extern de verplichting op zich genomen voor de realisatie van 15 levensloopgeschikte appartementen in Workum. Het plan is meerdere malen in 2017 voorgelegd aan de Gemeente Súdwest Fryslân en aan haar welstandscommissie. Het project zal naar verwachting in medio 2018 starten. Verwachte oplevering medio begin 2020.

Per 31-12-2017 dient hiervoor naar schatting een bedrag ad. € 3.443.900 te worden betaald.

De onrendabele top, die betrekking heeft op dit project, van genoemde verplichting zijn reeds in het boekjaar 2016 ten laste van het resultaat in de jaarrekening gebracht.

Obligo WSW

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. € 641.500) aan te houden van 3,85% van het nominale bedrag (€ 16.661.000) 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.

Onderpand WSW

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2016 € 249 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ-waarde 01-01-2016). 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.

2017 Overige gegevens

OVERIGE GEGEVENS

a. Jaarresultaat

Het positieve jaarresultaat van € 7.430.000 wordt toegevoegd aan het eigen vermogen.

b. Goedkeuring jaarverslag

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 BDO Audit & Assurance BV.

De rapportage geschiedt aan de Raad van Commissarissen.

Verklaring bestuurder

De bestuurder verklaart dat Wonen Zuidwest Friesland in 2017 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, 17 april 2018

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 2017 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 BDO Audit & Assurance BV.

Balk, 23 april 2018

Namens de Raad van Commissarissen

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

Dhr. M. de Vries, vicevoorzitter
w.g.

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

2017 Kengetallen

Gegevens woningbezit	2017	2016	2015	2014	2013
Aantal verhuureenheden					
1. Woningen/woongebouwen	2.089	2.095	2.100	2.126	2.131
2. Zorgeenheden	146	142	141	123	95
3. Garageboxen	33	43	43	42	42
4. Overig	3	3	4	3	3
Totaal	2.271	2.283	2.288	2.294	2.271
Gem.verzekerde waarde (01-01)	82.258	80.204	78.518	78.311	77.326
Gem.grondslag onr. zaakbelasting	109.849	108.900	108.857	111.693	118.860
Mutaties in het woningbezit					
1. Aantal opgeleverd	1	-	8	-	12
2. Aantal opgeleverd zorgeenheden	4	-	-	28	-
3. Aantal aangekocht	-	-	-	-	-
4. Aantal verkocht	7	5	7	5	9
5. Aantal gesloopt	10	-	8	-	-
6. Aantal samengevoegd/gesplitst	-	-	1	-	1
7. Opgeleverde koopwoningen	-	-	-	-	4
Typering woningbezit in %					
1. 1-2 persoonswoningen	9,8	9,8	9,8	10,2	10,2
2. Gezinswoningen	45,1	45,3	45,4	44,9	45,5
3. Multifunctionele woningen	19,8	19,8	19,7	20,1	19,5
4. Appartementen	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
5. Seniorenwoningen	16,2	16,1	16,1	15,8	15,8
6. Aanleunwoningen	5,7	5,6	5,6	5,6	5,6
Huurprijsklasse *					
1. Goedkoop € 0,00 - € 414,02	641	626	599	552	533
2. Betaalbaar € 414,02 - € 635,05	1.433	1.449	1.475	1529	1.540
3. Duur € 635,05 - € 710,69	15	20	26	45	58

* huurprijsklasse wordt jaarlijks aangepast op basis huurtoeslaggrens

Verhuur woningbezit	2017	2016	2015	2014	2013
1. Aantal verhuringen (Daeb)	205	155	199	191	218
2. Aantal mutaties (leeggekomen)	212	154	196	193	217
3. Mutatiegraad	10,2	7,4	9,3	9,2	10,3
4. Acceptatiegraad	74	71	71	71	66
5. Huurachterstand in % jaarhuur	0,4	0,4	0,5	0,7	0,7
6. Huurderving in % jaarhuur	0,3	0,2	0,4	0,4	0,7
7. Gem. huurverhoging woningbezit	0,3	0,5	1,1	2,7	3,5
8. Gem. leeftijd woningbezit (jaren)	38,4	37,4	36,4	35,7	34,7
Prijs-kwaliteitverhouding					
1. Gemiddeld aantal punten WWS	153	153	155	157	155
2. Gemiddelde netto huurprijs	445	442	439	432	420
3. Gemiddelde prijs per punt	2,91	2,88	2,84	2,76	2,72
4. Huurprijs in % max. red. huurprijs	59	58	58	55	57

2017 Kengetallen

Kwaliteit woningbezit	2017	2016	2015	2014	2013
Onderhoud					
1. Totaal aantal reparatieverzoeken	1.245	1.236	1.142	1.447	1.819
2. Aantal reparatieverzoeken p/won.	0,6	0,6	0,5	0,7	0,9
3. Kosten niet-planmatig onderhoud:					
- klachtenonderhoud p/won.	110	99	106	101	151
- mutatieonderhoud p/won.	138	120	135	123	172
4. Kosten niet planmatig onderhoud:					
- klachtenonderhoud per reparatie	185	168	194	149	176
- mutatieonderhoud per mutatie	1.508	1.619	1.581	1.434	1.768
5. Kosten planm. onderhoud p/won.	1.272	1.253	1.164	1.120	1.092
6. Totale kosten onderhoud p/won.	1.520	1.472	1.404	1.344	1.415

Financiële continuïteit	2017	2016	2015	2014	2013
1. Solvabiliteit (marktwaarde)	79,8	80,6	77,8	-	-
2. Solvabiliteit (bedrijfswaarde)	59,4	61,5	58,1	-	-
3. Solvabiliteit (HKP)	-	-	-	36,4	29,4
4. Rentabiliteit eigen vermogen	0,8	3,4	1,0	-	-
5. Rentabiliteit totaal vermogen	4,5	4,2	1,5	-	-
6. Liquiditeit (current ratio)	6,5	4,9	6,5	5,0	4,7
7. Rentevoet externe financiering	4,1	4,3	4,0	4,0	4,1
8. Interne financiering per woning	73.408	70.799	65.463	-	-
9. Operationele cash-flow per woning	635	2.504	720	3.693	1.638
10. Rente dekkingsratio (ICR)	3,4	3,0	3,1	2,5	2,7
11. Schuld dekkingsratio (DSCR)	2,8	2,3	2,3	1,9	1,5
12. Loan to Value (bedrijfswaarde)	38,2	40,3	47,5	52,9	53,6
13. Dekkingsratio (Woz-waarde)	13,3	14,0	16,7	16,7	16,6

Balans en W & V	2017	2016	2015	2014	2013
1. Marktwaarde per woning	84.169	82.328	80.171	-	-
2. Bedrijfswaarde per woning	34.620	34.246	34.572	31.439	33.908
3. Boekwaarde per woning (HKP)	-	-	-	20.886	21.865
4. Geleend bedrag per woning	15.889	16.624	19.809	20.139	21.055
5. Eigen vermogen per woning	75.398	74.549	71.873	-	-
6. Eigen vermogen per woning (HKP)	-	-	-	12.071	9.260
7. Rentebaten per woning	2	14	39	59	85
8. Rentelasten per woning	662	721	784	810	868
9. Jaarresultaat per woning	635	2.504	720	-	-

Personeelszaken	2017	2016	2015	2014	2013
1. Aantal werknemers	22 (100%)	22 (100%)	23 (100%)	24 (100%)	25 (100%)
- mannen	17 (77%)	17 (77%)	18 (78%)	19 (79%)	20 (80%)
- vrouwen	5 (23%)	5 (23%)	5 (22%)	5 (21%)	5 (20%)
2. Aantal formatieplaatsen	20,9	20,9	21,8	23,1	23,8
3. Aantal inleners	1	1	1	1	1
4. In dienst	-	1	1	-	-
5. Uit dienst	-	2	2	1	2
6. Aantal parttime werknemers	6 (27%)	6 (27%)	8 (35%)	6 (25%)	8 (32%)
- mannen (% mannen in deeltijd)	2 (12%)	2 (12%)	3 (17%)	2 (11%)	3 (15%)
- vrouwen (% vrouwen in deeltijd)	4 (80%)	4 (80%)	5 (100%)	4 (80%)	5 (100%)
7. Jubilarissen	1	2	2	2	2
8. Gemiddelde leeftijd	49,6	48,6	46,2	46,4	44,7
9. Gemiddelde dienstjaren	19,5	18,5	17,2	16,9	15,3
10. Opleiding/training	€ 17.000	€ 12.000	€ 21.600	€ 23.800	€ 14.700
11. Ouderschapsverlof	2	2	2	2	3
12. Ziekteverzuim, excl. zw. (%)	3,66	4,74	4,04	1,94	1,99

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Wonen Zuidwest Friesland

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting Wonen Zuidwest Friesland te Balk gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wonen Zuidwest Friesland op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2017;
2. de winst-en-verliesrekening over 2017; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag:

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 28 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting Wonen Zuidwest Friesland haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) na de eerste verwerking waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

2017 Controleverklaring

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.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ het bestuursverslag;
- ▶ de overige gegevens;

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

2017 Controleverklaring

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde

2017 Controleverklaring

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 onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Groningen, 30 april 2018

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. W.M. Jacobs RA

