

Jaarverslag 2018

Vastgesteld in de RvC-vergadering van 8 mei 2019

Algemene gegevens

Naam toegelaten instelling	: Woningstichting Veluwonen
Adres	: Stuijvenburchstraat 20 6961 DR EERBEEK
Postadres	: Postbus 72 6960 AB EERBEEK
Telefoon	: (0313) 65 90 23
E-mail	: welkom@veluwonen.nl
Website	: www.veluwonen.nl
Statutaire zetel	: gemeente Brummen
Datum oprichting	: 14 januari 1919 (voormalig Woningstichting Brummen)
Datum laatste statutenwijziging	: 18 december 2018
Nationaal Register Volkshuisvesting	: 3370
Kamer van Koophandel	: 41041816

Inhoudsopgave

Deel 1: Bestuursverslag	5
1 Voorwoord directeur-bestuurder	7
2 Verslag Raad van Commissarissen	8
3 Volkshuisvestingsverslag	21
4 Personeel en organisatie	52
Deel 2: Jaarrekening 2018	55
5 Geconsolideerde jaarrekening	57
6 Enkelvoudige jaarrekening	99
Deel 3: Overige gegevens 2018	129
7 Overige gegevens	130
8 Ondertekening	131
9 Controleverklaring	132

Deel 1: bestuursverslag

1 Voorwoord directeur-bestuurder

In 2017 ontstond Veluwonen. Het was tevens het jaar dat we ons eeuwfeest vierden. Daarmee was het een bijzonder jaar: druk, nieuw, feestelijk. Het jaar 2018 was het eerste normale jaar. Huurders, stakeholders en medewerkers zijn inmiddels gewend aan de nieuwe situatie. Veluwonen kon weer 'gewoon aan de slag'. Dat deden we aan de hand van onze vier hoofddoelen: een 8 voor wooncomfort, een 8 voor contact, de woonlasten dalen ten opzichte van inflatie en we streven ernaar CO2-neutraal te zijn in 2030. Heldere, ambitieuze doelen. In combinatie met onze kernwaarden, dichtbij, rechte doorzee en positief, richten ze ons handelen. Daarbij hanteren we het principe van eenvoud. Eenvoud maakt ons werk gemakkelijker, beter uitlegbaar en vooral leuker. En doorgaans wordt het er ook nog eens goedkoper van. We besteden veel aandacht aan onze betrokkenheid en bevoegdheid. Ook in 2018 hebben we dat gemeten. Onze medewerkers zijn bovengemiddeld betrokken en bevoegd en herkennen zich goed in de organisatiedoelen. Dat zien we terug in de resultaten.

Een 8 voor wooncomfort

Het allerbelangrijkst vinden we dat huurders comfortabel en prettig wonen. Het is ons dagelijks werk om goed voor de huizen te zorgen. Het afgelopen jaar renoveerden we ruim 100 huizen naar label A. Ook leverden we 8 mooie nieuwe huizen op. Dat is weinig. De komende jaren loopt dat aantal gelukkig fors op. Daarnaast gaven we ruim 6 miljoen euro uit aan onderhoud. Ook hadden we veel aandacht voor de kwaliteit van onze vastgoeddata en portefeuillesturing.

Een 8 voor contact

Nieuw in 2018 was dat we bij elke nieuwe huurder, zo'n zes weken na de verhuizing, op bezoek gaan. Huurders waarderen dat zeer. Daarnaast richtten we onze digitale en procesmatige omgeving zodanig in, dat we beter in staat zijn al onze contacten goed te kunnen volgen. Bovendien oefenden we in het ons verplaatsen in huurders die niet tevreden of zelfs boos op ons waren. Onze ervaring is dat dit leidt tot aanzienlijk beter contact en prettiger werken. Door onbevooroordeeld naar (soms lastige) vragen van huurders te luisteren, kunnen we hun vraag beter oplossen. In projecten werken we intensiever samen met huurders. Dat waarderen zij zeer. We moeten nog geduld oefenen om de resultaten terug te zien in de KWH-scores. De pijn van de fusie (schaalvergroting, vertrek uit Brummen, nieuwe werkwijzen) voelen veel huurders nog steeds. Wat we als erg positief ervoeren was de samenwerking met onze huurdersbelangenorganisatie Samen Een. Mede op hun verzoek betrokken we hen regelmatig in een vroeg stadium bij onze plannen, waardoor het draagvlak wederzijds fors toenam. In het KWH-klanttevredenheidsonderzoek gaven huurders ons een 7,5 voor de dienstverlening.

De woonlasten dalen ten opzichte van inflatie

Ook in 2018 kwam de gemiddelde huurverhoging uit ruim onder inflatie (0,43% t.o.v. 1,4%). Daarbij gaan we uit van het principe dat op termijn iedereen hetzelfde betaalt voor gelijkwaardige kwaliteit: 68% van de maximaal redelijke huur. Concreet betekent dit, dat in 2018 bijna 1000 huurders een huurverlaging kregen. Maar woonlasten worden uiteraard ook bepaald door de energierekening. Daarom rekenden we ook in 2018 de kwaliteitsverbetering bij renovatie niet door in de huur voor de zittende huurders. De energierekening ging in heel veel gevallen wel naar beneden. Tenslotte introduceerden we in 2018 de Voorzieningenwijzer. Zo'n 50 huurders werden bezocht door een professional die het financiële reilen en zeilen met hen doornam. Dit leidt tot een gemiddelde structurele inkomensverbetering van ongeveer €600,- per jaar. Voor veel van onze huurders een enorme smak geld!

We streven ernaar in 2030 CO2-neutraal te zijn

Uiteraard is dit doel met de huidige methoden en financiële middelen nog niet realiseerbaar. Ook is helder dat verduurzaming samenwerking met veel partners vraagt. We rekenden in 2018 uit hoeveel CO2 onze huizen en huurders per jaar uitstoten: ca. 11 miljoen kg CO₂. We bespaarden 100.000 kg. Enerzijds gingen we in 2018 concreet aan de slag met verduurzaming (ruim 100 huizen), anderzijds schalen we onze plannen jaarlijks op om ons doel in 2030 zo dicht mogelijk te benaderen.

We kijken terug op een mooi en productief jaar en verheugen ons op 2019!

2 Verslag Raad van Commissarissen (RvC)

Inleiding

De RvC is er zich van bewust welke rol zij speelt in het veranderende krachtenveld van een woningcorporatie en voelt een verantwoordingsplicht om zich te legitimeren voor haar werkzaamheden. Werkzaamheden die zij met plezier en nauwgezet heeft uitgevoerd, in het belang van de organisatie, de huurders en overige stakeholders van Veluwonen.

Onze visie op toezicht en toetsing

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

De RvC van Veluwonen houdt toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder (de statutaire directie) van Veluwonen en de algemene gang van zaken binnen Veluwonen. De Raad adviseert de directeur-bestuurder daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de directeur-bestuurder en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Veluwonen elke vier jaar laat uitvoeren.

Legitimatie

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de Raad is beschreven in het 'reglement RvC'. Hierin is opgenomen dat de Raad werkt met separate commissies. De commissies hebben ook separate reglementen. De commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad onverlet.

Toezichtvisie

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

Toezichtkader

In een toezichtkader heeft de Raad uitgewerkt hoe zij deze visie in de praktijk wil brengen. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels en beleidsuitgangspunten die de RvC bij het uitoefenen van zijn taken volgt.

Extern	Intern
Governancecode woningcorporaties	Statuten
Woningwet	Bestuursreglement
Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting	Reglement RvC
Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting	Reglement Selectie- en remuneratiecommissie
	Reglement Auditcommissie
	Reglement financieel beleid en beheer
	Verbindingenstatuut
	Treasurystatuut
	Integriteitscode
	Klokkenluidersregeling

Overige kaders (toetsings-, besturings- en beheersingskader)

Het toetsingskader beschrijft de inhoudelijke kant van het toezichthouden om de corporatie op de juiste maatschappelijke koers te houden en continuïteit te waarborgen. Het geeft aan wanneer een besluit wel of niet zou moeten worden vastgesteld of goedgekeurd. Het gaat om het beleid van de corporatie.

Het toetsingskader is voor het bestuur kader stellend om te besturen en voor de RvC richtinggevend om toezicht te houden. Het toetsingskader wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie.

Bij de besturingskaders gaat het om wat de corporatie wil bereiken, voor wie en hoe. Daarnaast zijn er beheersingskaders die ervoor bedoeld zijn dat de corporatie in control blijft en die relevant zijn voor de verantwoording.

Besturingskader	Beheersingskader
Visiedocument	Financiële kaders (meerjarenbegroting)
Strategisch voorraadbeleid	Liquiditeitsbegroting
Ondernemingsplan	Investeringsstatuut
Inkoop- en aanbestedingsbeleid	Algemene inkoopvoorwaarden
Jaarplan	Risicobeheersingskader
Prestatieafspraken met gemeenten en huurders	Procuratiereglement

Commissies

De RvC kent een Selectie- en Remuneratiecommissie en een Auditcommissie. Voor de samenstelling van beide verwijzen wij graag naar de tabellen verderop in dit verslag. Deze commissies doen ter informatie en advisering van de Raad verslaglegging van hun vergaderingen. De belangrijkste punten hieruit zijn weergegeven in dit verslag van de RvC:

- verslag vanuit werkgeversrol;
- verslag vanuit toezichthoudende rol; en
- de personele samenstelling van de commissies.

De *Selectie- en Remuneratiecommissie* doet voorstellen aan de Raad betreffende:

- het te voeren bezoldigingsbeleid voor de directeur-bestuurder;
- de bezoldiging en beoordeling van de directeur-bestuurder;
- de vergoeding van de leden van de Raad, haar voorzitter en haar vice-voorzitter;
- de werving en selectie voor een directeur-bestuurder;
- permanente educatie.

De *Auditcommissie* beoordeelt, wordt geconsulteerd en houdt toezicht op:

- de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de gedragscodes;
- de financiële informatieverschaffing;
- het beoordelen van fasedocumenten in het kader van investeringen;
- de rol en het functioneren van de interne auditfunctie;
- indien nodig, het uitbrengen van advies aan de Raad ten behoeve van het opstellen van de voordracht tot benoeming van de externe accountant;
- de relatie met de externe accountant waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid, de bezoldiging en eventuele niet-controlewerkzaamheden voor de corporatie;
- de financiering van de corporatie;
- het bespreken van de jaarrekening en het accountantsverslag, het jaarverslag, de kwartaalrapportages, de begroting en het ter accordering voorleggen van deze documenten aan de Raad;
- het samen met de accountant, adviseren van de directeur-bestuurder bij het opstellen van het werkplan van de interne controller en het kennis nemen van de bevindingen van de interne controller;
- de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van in- en externe accountants.

Governancecode woningcorporaties

Op 1 mei 2015 is de vernieuwde Governancecode voor woningcorporaties ingevoerd, welke per 1 juli 2017 op onderdelen is gewijzigd. De Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. In de code is ook aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties. Het belang van (toekomstige) bewoners en andere direct belanghebbenden blijft daarbij voorop staan. De gemeente en de huurdersorganisaties hebben een uitdrukkelijke positie in de code. De Governancecode kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien.

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

De code is niet vrijblijvend; voor leden van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) is het verplicht om de code te volgen. De RvC van Veluwonen onderschrijft de code. In de volgende paragraaf wordt uiteengezet hoe de code wordt toegepast.

De vijf principes van de Governancecode zijn uitgewerkt in zestig bepalingen. De code kent twee typen bepalingen: 'pas toe' en 'pas toe of leg uit'. In lijn met de wetgeving en om de kwaliteit en transparantie van handelen van bestuur en RvC te bevorderen is afwijking met 'leg uit' op een aantal bepalingen niet mogelijk, hiervoor geldt uitsluitend 'pas toe'. Dit is bij de betreffende bepalingen in de code weergegeven.

Voor de overige bepalingen geldt dat corporaties daarvan af kunnen wijken als dit volgens de betreffende corporatie tot een beter resultaat leidt. Hierbij dient echter nog steeds in de geest van het principe gehandeld te worden en moet de corporatie op inzichtelijke wijze onderbouwen en actief verantwoorden ('leg uit') waarom zij hiervan afwijkt. Indien zij op deze wijze gemotiveerd afwijkt, volgt zij ook de code.

Veluwonen voldoet aan de inhoud van de Governancecode en wijkt daar niet van af.



Nazorgconsulent in gesprek met bewoner.

Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Kernuitgangspunten in de visie en de strategie zijn:

- het huurbeleid (in het bijzonder betaalbaarheid, 68% van het verhuurbaar maximum);
- kwaliteitsbeleid (in het bijzonder duurzaamheid, A-label);
- verkoop bezit.

Het strategisch voorraadbeleid en de meerjarenbegroting zijn hierop expliciet uitgewerkt.

De RvC heeft de volgende besluiten genomen:

Nr.	Datum	Besluit
1	07.02.2018	Vaststelling nieuwe portefeuilleverdeling RvC per 1 juli 2018. Wim Nijman treedt af als voorzitter en Jan Meems volgt hem op. Jan Meems en Agnes Vos vormen de Selectie- en Remuneratiecommissie, Rob Huyben en Martijn Bresser de Auditcommissie
2	07.02.2018	Vaststelling notulen 06.12.2017
3	07.02.2018	Vaststelling fasedocument start VO Eerbeekse Enk fase 2 en 3
4	07.02.2018	Instemming met een eerder besluit tot verkoop van de voormalige Rabobank voor € 250.000
5	07.02.2018	Vaststelling visiedocument en offerte haalbaarheidsonderzoek Riwis (De Beekwal/Tolzicht)
6	07.02.2018	Vaststelling van de WACC 2018 en bijbehorende parameters
7	07.02.2018	Goedkeuring voorgestelde statutenwijziging
8	07.02.2018	Instemming met het voorgenomen bestuursbesluit tot aanpassing van de aan het WSW verstrekte volmacht
9	07.02.2018	Vaststelling Ons Verhaal van Veluwonen
10	11.04.2018	Vaststelling verslag AC in eerstvolgende Auditcommissie
11	11.04.2018	Vaststelling notulen 07.02.2018
12	11.04.2018	Instemming met de voorgenomen bestuursbesluiten behorende bij de afronding DO, start realisatie fasebesluit 43 woningen Hackfortweg in Loenen
13	11.04.2018	Instemming met het eerder per mail genomen bestuursbesluit voor het fasedocument definitief ontwerp/start realisatie Aardhuus, fase 3, Uddel
14	11.04.2018	Instemming met het eerder per mail genomen bestuursbesluit voor het fasedocument afronding DO/start realisatie 6 woningen Vlinderstraat in Beekbergen
15	11.04.2018	Goedkeuring aan het bestuursbesluit voor afronding DO/start realisatie fasebesluit nieuwbouw 20 woningen De Bongerd in Brummen
16	11.04.2018	Accordering offerte voor de opdracht dVi boekjaar 2017
17	11.04.2018	Vaststelling jaarrekening 2017 uiterlijk 30 juni 2018
18.	11.04.2018	Goedkeuring nieuwe Bestuursreglement, versie 2018-01, met de aantekening dat artikel 17 wordt aangepast
19	11.04.2018	Goedkeuring aangepast reglement Auditcommissie (versie 2018-01) ter vervanging van het reglement, versie 2017-01
20	11.04.2018	Goedkeuring aangepast reglement Selectie- en Remuneratiecommissie (versie 2018-01) ter vervanging van het reglement, versie 2017-01
21	20.06.2018	Goedkeuring jaarstukken 2017 en RvC verleent decharge aan de directeur-bestuurder over het gevoerde beleid in 2017
22	20.06.2018	Bevestiging van het per mail genomen besluit om Atrivé in te schakelen bij het werving/selectieproces van de twee nieuwe commissarissen
23	20.06.2018	Instemming met het voorstel van 11 juni 2018 voor het honorarium van de RvC
24	20.06.2018	Vaststelling en goedkeuring van de notulen RvC-vergadering van 11 april 2018 met de genoemde aanpassing
25	20.06.2018	Goedkeuring van de door de directeur/bestuurder vastgestelde documenten voor de AVG (het privacyreglement, de procedure meldplicht datalekken, de aanstelling van een privacy officer en de algemene inkoopvoorwaarden)
26	20.06.2018	Goedkeuring bod voor de gemeente Apeldoorn, Brummen en Rheden
27	20.06.2018	Goedkeuring project 53 kleine eengezinswoningen aan de Jan Somerstraat, Wethouder Giermanstraat en het Maarten Munnikplein in Brummen
28	20.06.2018	Goedkeuring bestuursbesluit voor de schoollocaties in Brummen
29	20.06.2018	Goedkeuring bestuursbesluit voor de verkoop Loenenseweg 2/2a in Eerbeek
30	20.06.2018	Goedkeuring bestuursbesluit voor de verkoop van de Loenenseweg 88-90 in Eerbeek onder de genoemde voorwaarden
31	20.06.2018	Instemming met het bestuursbesluit voor het PvE Nieuwbouw dat op 14 mei 2018 in het MT is vastgesteld
32	20.06.2018	Instemming met het bestuursbesluit voor het startdocument verbouwing kantoor
33	03.10.2018	Vaststelling ongewijzigde notulen RvC-vergadering 20.06.2018
34	03.10.2018	Goedkeuring van het voorgenomen bestuursbesluit tot vaststelling van de begroting voor 2019 met inachtneming van de besproken punten en enkele tekstuele wijzigingen

Nr.	Datum	Besluit
35	03.10.2018	Goedkeuring voorgenomen bestuursbesluit van het fasedocument 64 woningen Huijgenslaan e.o. in Eerbeek
36	03.10.2018	Goedkeuring voorgenomen bestuursbesluit van het fasedocument Afronding DO/start realisatie renovatie 22 woningen Piersonstraat/Karekietstraat in Brummen
37	12.12.2018	Vaststelling ongewijzigde notulen RvC-vergadering 03.10.2018
38	12.12.2018	Vaststelling risicobeheersingskader
39	12.12.2018	Instemming met het bestuursbesluit van het fasedocument afronding initiatief-/haalbaarheidsfase verbouwing kantoor
40	12.12.2018	Goedkeuring aan het bestuursbesluit voor afronding van de haalbaarheidsanalyse De Nieuwe Beekwal
41	12.12.2018	Instemming met het bestuursbesluit voor goedkeuring van de prestatieafspraken voor de gemeenten Apeldoorn, Brummen en Rheden
42	12.12.2018	Instemming met het voorgenomen bestuursbesluit om de statuten te wijzigen zoals besproken
43	12.12.2018	Instemming met het voorstel om voor 2019 Bea Annot en Patrick Hijlkema, commissarissen bij IJsseldal Wonen, aan te wijzen als mogelijke waarnemers in het geval van belet of ontstentenis van de voltallige RvC
44	12.12.2018	Instemming met de voorgenomen benoeming van Hester Bos en Els Vegter-van Veggel tot lid van de Raad van Commissarissen van Woningstichting Veluwonen onder voorbehoud van de positieve zienswijze van de Aw
45	12.12.2018	Instemming met de aanstelling van Els Vegter-van Veggel in de RvC als huurdercommissaris vanaf het moment van de formele benoeming
46	12.12.2018	Instemming met de herschikking van de volgende posities in haar raad: Rob Huyben wordt per 1 januari 2019 voorzitter van de selectie- en remuneratiecommissie en vice voorzitter van de raad. Beide benoemingen gelden tot uiterlijk 1 januari 2020, danwel zoveel eerder als passend en wenselijk is. Rob blijft daarnaast voorzitter van de Auditcommissie. Het honorarium van Rob zal worden verhoogd naar het bedrag behorende bij het vice-voorzitterschap, in combinatie met een (of meerdere) commissie(s). Verder wordt Rob met ingang van 1 januari 2019 aangesteld als huurdercommissaris
47	12.12.2018	Instemming met een salarisverhoging van de directeur/bestuurder per 1 januari 2019 in lijn met de CAO-verhoging geldend voor alle medewerkers. Dit nadat de controller het bedrag aan de WNT heeft getoetst en blijkt dat dat voldoet
48	12.12.2018	Instemming om het honorarium van de RvC vooralsnog gelijk te houden en medio 2019 te herijken
49	12.12.2018	Instemming om de huidige werkwijze en samenstelling van de AC voort te zetten (met afvaardiging vanuit de RvC: Rob Huyben en Martijn Bresser, en Frits Schimmel als controller) en die eind 2019 te evalueren

Scheiding DAEB en niet-DAEB

Veluwonen voldoet aan de voorwaarden voor het Verlicht Regime ten aanzien van de huuropbrengsten en investeringen in niet-DAEB bezit. Waar mogelijk bouwt Veluwonen dit niet-DAEB bezit af.

Samenwerkingsverbanden

In haar vergaderingen heeft de Raad zich regelmatig laten informeren over de voortgang en inhoud van de samenwerking met andere corporaties, met name op het gebied van woningtoewijzing. Verder is er een start gemaakt met de afbouw van de verbindingen in dochterondernemingen. Verdere stappen die hierin worden gezet, hangen samen met de oplevering van projecten binnen deze deelnemingen.

Toezicht op financiën en operationele prestaties

De Auditcommissie heeft op 12 juni 2018 de jaarrekening 2017 en het accountantsverslag besproken met de interne controller en de externe accountant (BDO Audit & Assurance). Op 20 juni 2018 is de jaarrekening 2017 en het accountantsverslag in de RvC-vergadering besproken met de directeur-bestuurder, in aanwezigheid van de interne controller en de accountant. Daarbij zijn ook de uitkomsten van de interim-controle, de managementletter en de controleopdracht besproken.

Managementletter 2018

De werkzaamheden voor de interim-controle 2018 zijn eind 2018 uitgevoerd door Baker Tilly, vanaf het boekjaar 2018 de nieuwe accountant van Veluwonen. De door hen opgestelde managementletter is op 20 februari 2019 door de RvC besproken met Baker Tilly in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Op basis van deze bespreking kan worden gesteld dat door Veluwonen in het jaar na de fusie (2017) een goede basis is gelegd voor een adequate administratieve organisatie en interne beheersing. In 2018 zijn daarin verdere stappen gezet. Ter verdere optimalisatie is nog een aantal verbeterpunten aangereikt.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Een nieuwe visitatie zal in 2019 worden uitgevoerd.

De beoordelingsbrieven van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties zijn behandeld en geven geen aanleiding tot aanpassingen in beleid en uitvoering.

Veluwonen neemt deel aan relevante benchmarks zoals de Aedes benchmark en de KWH-onderzoeken. De uitkomsten hiervan worden afgezet tegen de eigen cijfers en verschillen worden geanalyseerd.

De Raad is verder nauw betrokken bij het proces om te komen tot prestatieafspraken, zij het op gezonde afstand vanuit haar rol. Met de directeur-bestuurder worden bij herhaling de uitgangspunten en voortgang besproken. Wat de Raad ziet is dat het hierbij niet alleen gaat om het eindresultaat maar ook hoe dit vanuit Veluwonen concreet wordt aangepakt. Een aanpak die past bij de kernwaarden van Veluwonen. En een aanpak, die zich kenmerkt door echt contact maken met en constructief willen samenwerken richting de huurdersbelangenorganisatie Samen Eén (zie ook paragraaf 3.5) en de gemeenten (zie paragraaf 3.6).

Toezicht op stakeholdersdialoog

Vanuit de Raad is er:

- tweemaal regulier overleg geweest met de huurderbelangenorganisatie Samen Eén.
- tweemaal regulier overleg geweest met de OR.
- eenmaal geparticipeerd bij bijeenkomsten waarbij de stakeholders (dus ook gemeente) uit de regio Apeldoorn aanwezig waren.

De Raad ziet erop toe dat goede contacten worden onderhouden met externe stakeholders, zoals de huurders, de huurdersbelangenorganisatie, de gemeenten, lokale en regionale maatschappelijke organisaties en collega-woningcorporaties. De Raad vindt dit belangrijk om zich een goed beeld te kunnen vormen over wat hen bezighoudt en/of Veluwonen daarbij mogelijk haar (mede) verantwoordelijk heeft te nemen en/of van invloed kan zijn. Daarnaast wil de Raad op een natuurlijke en bij haar rol passende wijze ook zelf meer in contact komen met de externe stakeholders.

Toezicht op risicobeheersing

Veluwonen heeft op 12 december 2018 het geactualiseerde risicobeheersingskader vastgesteld. Hierbij zijn diverse aandachtsgebieden gedefinieerd, die een (sterke) verbondenheid hebben met mogelijke risico's. Naast deze interne risico-inventarisatie wordt er ook gebruik gemaakt van de constatering in de managementletter. De Raad stuurt actief op verdere uitbouw van integraal risicomanagement. Zowel met het invoeren van kengetallen als het aangaan van het gesprek over gewenste cultuur (waarden en normen in handelen of niet handelen). Integriteit en transparantie zijn daarbij kernwaarden.

Toezicht op verbindingen

Veluwonen verricht haar activiteiten vanuit de toegelaten instelling maar ook in dochtermaatschappijen en samenwerkingsverbanden, gezamenlijk te definiëren als de verbindingenstructuur. De Raad heeft toezicht gehouden op het beleid van het bestuur waarin de afbouw en versobering van de verbindingenstructuur centraal staan en de kasgeldleningen tussen de toegelaten instelling en de dochters worden afgelost. Er is inmiddels daadwerkelijk met de (geleidelijke) afbouw van de verbindingenstructuur gestart.

Opdrachtgeverschap externe accountant

Jaarlijks wordt de overeenkomst met de accountant opnieuw beoordeeld door de Raad. Zowel op inhoud als op samenwerking. BDO Audit & Assurance is een groot aantal jaren de accountant geweest van Veluwonen en haar voorgangers. Op grond van de Governancecode woningcorporaties is er in 2018 een selectieprocedure uitgevoerd om te komen tot een andere accountant. Met ingang van het boekjaar 2018 is de overstap gemaakt naar Baker Tilly.

Conclusie toezichthoudende rol

De Raad kijkt terug op een jaar waarin op alle onderdelen in de organisatie zichtbaar stappen voorwaarts zijn gemaakt. De raad ondersteunt deze trend en zal erop toezien dat deze wordt voortgezet. Aandachtspunt daarbij is de balans tussen de ambitie van Veluwonen enerzijds en het vermogen van de organisatie om deze ambitie te kunnen nakomen anderzijds.

Verslag vanuit de werkgeverrol

Vanaf het ontstaan van Veluwonen op 1 januari 2017 is Marco de Wilde de directeur-bestuurder. Zijn arbeidsovereenkomst heeft een looptijd tot en met 31 december 2020, met een mogelijkheid tot verlenging.

Invulling werkgeversrol door directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder functioneert op basis van de statutaire bestuurlijke uitgangspunten en op basis van het daarop gebaseerde bestuursreglement.

De Selectie- en Remuneratiecommissie constateert dat zowel de rapportages van Veluwonen als de positieve oordelen van WSW en Autoriteit woningcorporaties laten zien dat Veluwonen voldoet aan alle gestelde normen en in control is als organisatie.

Voor de beoordeling van de bestuurder is door de RvC onder andere advies ingewonnen bij het managementteam en de Ondernemingsraad.

Op basis van een afstemming met alle RvC-leden heeft de Remuneratiecommissie in januari 2018 de heer De Wilde een terugkoppeling gegeven ter zake zijn functioneren in 2017. Ook zijn in dit gesprek de opdrachten en prestatie-doelen voor de bestuurder voor 2018 vastgelegd.

Medio 2018 heeft een voortgangsgesprek plaatsgevonden en is door de Remuneratiecommissie in december 2018 zowel het functioneren van de heer De Wilde als de stand van zaken met betrekking tot de gestelde doelen 2018 geëvalueerd. In laatstgenoemde gesprek heeft de Remuneratiecommissie met veel waardering vastgesteld dat de bestuurder in 2018 naar behoren en volle tevredenheid heeft gefunctioneerd.

Beloningenkader en beloning

In de Wet Normering Topinkomens (WNT) zijn de normen opgenomen voor de maximumsalarissen van bestuurders. De WNT is voor woningcorporaties bovendien aangevuld met een staffelregeling (Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting). Hierbij wordt rekening gehouden met de omvang van het bezit van de toegelaten instelling en de grootte van de (grootste) gemeente waarin de corporatie werkzaam is.

Op grond hiervan is Veluwonen ingedeeld in klasse E en bedraagt de maximale totale beloning voor 2018 € 137.000. De totale beloning van de heer De Wilde bedraagt € 133.092 en blijft hiermee onder het maximum-bezoldigingsniveau.

Voor 2019 is de maximale totale beloning vastgesteld op € 142.000. De totale beloning van directeur-bestuurder De Wilde zal ook in 2019 voldoen aan de WNT.

Aandelen, leningen, garanties

Er zijn in 2018 of eerder geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan de directeur-bestuurder. Het is beleid om dit ook niet te doen.

Nevenfuncties bestuurder

De heer De Wilde heeft in 2018 twee onbezoldigde nevenfuncties bekleed: voorzitter van het bestuur van CASA (Centrum voor architectuur en stedenbouw Arnhem) en penningmeester in het bestuur van SDKH (Stichting Dominicanenklooster Huissen).

Organisatiecultuur en integriteit

In 2018 zijn er geen belangentegenstellingen vastgesteld tussen het bestuur van Veluwonen en zijn (beroepsmatige) (neven)activiteiten enerzijds en Veluwonen en haar werkdomein en activiteiten anderzijds. Ook zijn er geen integriteitsmeldingen ten aanzien van het bestuur gedaan door de bestuurder en/of derden met betrekking tot het bestuurslidmaatschap.

De Raad hecht grote waarde aan het gesprek over onderwerpen en heeft dit ook tot uitdrukking laten komen in haar visie op toezicht. Er is een open cultuur van vertrouwen en waarbij mensen aanspreekbaar zijn op houding, gedrag en resultaten.

Conclusie werkgeversrol

Door de bestuurder is op een uitstekende wijze sturing gegeven aan een belangrijke professionaliseringsslag en succesvolle implementatie van de fusie.

Verslag vanuit de klankbordfunctie

Eén van de taken van de RvC is de signaal- en klankbordfunctie voor de directeur-bestuurder. Voor de leden van de Raad betekent dit, dat zij over de juiste kwaliteiten beschikken om deze functie goed uit te oefenen zoals inlevingsvermogen, het bewaren van de juiste afstand en overzicht hebben in de grote lijnen zonder de noodzakelijke details uit het oog te verliezen. De RvC, individueel en als collectief, is in staat de directeur-bestuurder met gezag en respect te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden.



Bewoner in gesprek over nieuwe keuken.

Over de RvC

Profielschets

De Raad heeft een profielschets opgesteld voor haar samenstelling. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de Raad diverse specifieke deskundigheden aanwezig zullen moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. Het functioneren van de Raad is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken.

De RvC bestaat uit vijf leden, waarvan twee commissarissen zijn benoemd op voordracht van de huurdersbelangenorganisatie Samen Eén.

De Raad is van mening dat de profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de Governancecode en door de VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht.

Benoemingen

Leden van de Raad worden voor een periode van 4 jaar benoemd. Daarnaast kan een herbenoeming plaatsvinden voor een periode van wederom 4 jaar. In totaal kan een lid een zittingstermijn van maximaal 8 jaar hebben.

De RvC van Veluwonen bestond in 2018 uit 5 leden. Vanwege het bereiken van de maximale zittingstermijn zijn zowel mevrouw A. Vos-Leferink als de heer G.W. Nijman per 1 januari 2019 afgetreden. Om te voorkomen dat zowel de voorzitter als de vice-voorzitter gelijktijdig hun functies zouden gaan neerleggen heeft de Raad er voor gekozen om de voorzittersrol reeds per 1 juli te wijzigen. Per 1 juli heeft de heer G.W. Nijman de voorzittershamer overgedragen aan de heer J. Meems.

Mede namens de Veluwonen-organisatie bedankt de Raad zowel de heer G.W. Nijman als mevrouw A. Vos-Leferink voor hun gedrevenheid en inzet. Mede door hun inbreng bij Woningstichting Brummen respectievelijk Sprengenland Wonen en in de Raad van Veluwonen is door de corporatie(s) steeds op een goede wijze uitvoering gegeven aan haar maatschappelijke opdracht.

Het medio 2018, in samenspraak met huurderbelangenorganisatie Samen Eén, opgestarte selectieproces voor twee nieuwe commissarissen heeft geresulteerd in de benoeming per 1 januari 2019 van de dames H.R. Bos en E. Vegter-Van Veggel.

In 2018 vervulden zowel mevrouw A. Vos-Leferink als de heer G.W. Nijman mede de rol van huurdercommissaris. Op voordracht van de huurderbelangenorganisatie Samen Eén heeft de Raad per 1 januari 2019 mevrouw E. Vegter-Van Veggel en de heer R. Huyben benoemd tot huurdercommissaris.

In onderstaand schema is e.e.a. weergegeven:

Schema samenstelling raad en rooster van aftreden

Naam	Benoeming	Herbenoemd	Maximale zittingstermijn
H.R. Bos	01-01-2019	n.v.t.	31-12-2026
M. Bresser	01-01-2013	Ja	31-12-2020
R.P. Huyben	01-01-2014	Ja	31-12-2021
J. Meems	01-01-2017	n.v.t.	31-12-2024
G.W. Nijman	01-01-2011	Ja	31-12-2018
E.T.M. Vegter-van Veggel	01-01-2019	n.v.t.	31-12-2026
A.G.M. Vos-Leferink	01-01-2011	Ja	31-12-2018

Naam	Functies in RvC per 31-12-2018	Beroep	Nevenfuncties per 31-12-2018	Specifieke deskundigheid
M. Bresser (1963)	Lid RvC en lid Auditcommissie	Directeur/eigenaar De Berkel Advies B.V.	-	Vastgoed, Volkshuisvesting
R.P. Huyben (1950)	Lid RvC en voorzitter Auditcommissie	Accountant, zelfstandig financieel economisch adviseur MKB	Voorzitter fiscale kring SRA Arnhem	Financiën & Control, Juridisch, Volkshuisvesting
J. Meems (1961)	Voorzitter RvC en lid Selectie- en Remuneratiecommissie	Zelfstandig adviseur, interim- en projectmanagement	Lid RvT Stichting De Parabool, Lid RvT Attent Zorg en Behandeling, Lid RvT MEE Gelderse Poort	Financiën & Control, Juridisch, Governance & Organisatie
G.W. Nijman (1951)	Lid RvC	Directeur Nijman Vastgoed B.V.	Lid Raad van Toezicht stichting Zorg-Samen Het Zand te Zwolle	Governance & Organisatie
A.G.M. Vos-Leferink (1956)	Vice-voorzitter RvC en voorzitter Selectie- en Remuneratiecommissie	Docent biologie	Voorzitter Raad van Toezicht Trimenzo, Bestuurslid PvdA (afdeling Voorst), Lid ombudsteam PvdA (afdeling Voorst)	Volkshuisvesting

Stagiaires

Er hebben geen stagiaires (van de leergang Aankomend Commissarissen) meegelopen met de Raad.

Conclusie samenstelling

De Raad is van mening dat er sprake is van een goede diversiteit in competenties en spreiding over haar leden om optimaal te kunnen functioneren in haar taakgebieden.

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Ieder RvC-lid dient te handelen conform de bepalingen als opgenomen in het Reglement Raad van Commissarissen. Een commissaris heeft en zal zich integer en in overeenstemming met de hiertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels gedragen. Bij de benoeming van nieuwe commissarissen hanteert de Raad van Commissarissen een zogeheten integriteitscheck.

De Raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directeur-bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de Raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Veluwonen. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de Raad op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en de overige leden van de Raad. In het verslagjaar 2018 zijn er geen meldingen van (mogelijk) tegenstrijdige belangen gedaan.

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Een ieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is. De RvC is benaderbaar via het secretariaat van Veluwonen.

Meldingsplicht

Voor RvC's van toegelaten instellingen geldt op basis van de nieuwe regelgeving een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie, rechtmatigheidskwesties of bijvoorbeeld het niet halen van de toewijzingsnormen, dient de RvC dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties. Er was voor de Raad geen aanleiding om een melding te doen.

Informatievoorziening

De RvC ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Veluwonen. Om zijn taken goed te kunnen vervullen heeft de Raad zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door de directeur-bestuurder laten informeren over de volgende specifieke onderwerpen:

- bedrijfsvoering en risico(beheersing)
- invoeren wet- en regelgeving (compliance en governance)
- voortgang projecten en activiteiten.

De Raad laat zich ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. De RvC zorgt er ook voor dat zelfstandig informatie wordt ingewonnen over de gang van zaken bij Veluwonen. Zo zijn er gesprekken met de ondernemingsraad, de huurdersorganisatie, de controller en de accountant. De RvC ervaart de contacten met de huurderorganisatie en de OR als zeer belangrijk omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van Veluwonen.

De RvC is van oordeel dat de planning- en controlcyclus van Veluwonen goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen. De specifieke doelen die de organisatie zich in een jaar stelt, worden in goed meetbare prestatie-indicatoren gedefinieerd en er wordt bijgestuurd als daar aanleiding toe is. Verandering van omgeving, zoals wijziging van wetgeving, wordt systematisch bijgehouden en de implementatie van veranderingen wordt beheerst.

Excursies

Op 3 oktober 2018 is er een werkbezoek gebracht aan renovatie-, sloop- en nieuwbouwprojecten in de gemeente Brummen met een afvaardiging van het MT Veluwonen, het college van B&W van de gemeente Brummen en leden van de huurdersbelangenorganisatie Samen Eén.



Werkbezoek RvC, oktober 2018

Lidmaatschappen

Alle leden van de Raad zijn lid van de vereniging van toezichthouders in woningcorporaties (VTW).

Zelfevaluatie

De RvC houdt jaarlijks een zelfevaluatie, waarin het eigen functioneren centraal staat. De Selectie- en Remuneratiecommissie bereidt deze zelfevaluatie voor. De zelfevaluatie 2018 heeft plaatsgevonden op 7 november 2018 met een vervolgbijsamenkomst op 12 december 2018. Bij deze evaluatie is er geen gebruik gemaakt van begeleiding door een extern deskundige.

Permanente educatie

In 2018 moeten RvC-leden uit hoofde van hun VTW-lidmaatschap minimaal 5 PE-punten behalen. Indien in 2017 meer dan 5 PE punten zijn behaald dan kan het overschot tot maximaal 5 punten worden overgeheveld naar 2018. Alle leden hebben hieraan voldaan. Zie onderstaande tabel.

Bezoldiging

Bezoldiging commissarissen 2018 en aantal behaalde PE-punten in 2018

Naam	Functie	Bezoldiging	PE-punten
M. Bresser	Lid RvC en lid Auditcommissie	€ 9.150	5
R.P. Huyben	Lid RvC en voorzitter Auditcommissie	€ 9.150	10
J. Meems	Lid RvC (01/01-30/06), voorzitter RvC (01/07-31/12), lid Auditcommissie (01/01-30/06) en lid Selectie- en Remuneratie-commissie (01/07-31/12)	€ 10.950	20
G.W. Nijman	Voorzitter RvC (01/01-30/06), lid RvC (01/07-31/12) en lid Selectie- en Remuneratiecommissie (01/01-30/06)	€ 10.400	5
A.G.M. Vos-Leferink	Vice-voorzitter RvC en voorzitter Selectie- en Remuneratiecommissie	€ 10.150	15

Bezoldiging directeur-bestuurder 2018 en aantal behaalde PE-punten in 2016-2018

Naam	Vast inkomen	Pensioenlasten werkgever	Belaste vergoeding	Totaal	PE-punten
M.H. de Wilde (01/01-31/12)	113.143	19.949	0	133.092	128

De basisbezoldiging bedraagt voor een RvC-lid € 8.000 (vanaf 1 juli 2018: € 8.200), voor de vice-voorzitter € 9.000 (vanaf 1 juli 2018: € 9.300) en voor de voorzitter € 10.500 (vanaf 1 juli 2018: € 11.900). Deze basisbezoldiging wordt verhoogd met € 1.000 als een RvC-lid ook zitting heeft in één (of meerdere) commissies. De genoemde bedragen zijn exclusief BTW. Deze bezoldiging past binnen de VTW-beroepsregel 'Bezoldiging commissarissen'.

De Raad van Veluwonen onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een RvC van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de Wet Normering Topinkomens wordt voorgeschreven. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregeling zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de bestuurder die verband houdt met de zwaarte van de corporatie.

De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de RvC te waarborgen.

Naast de bezoldiging stelt Veluwonen middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie) en evaluatie die de individuele commissaris, uit hoofde van zijn/haar functie bij de betreffende corporatie, maakt. De corporatie voldoet ook de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij heeft afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van de functie.

Vergaderingen

Aantal vergaderingen Raad van Commissarissen: 5

Aantal vergaderingen Auditcommissie: 5

Aantal vergaderingen Renumeratiecommissie: 3

Tot slot

Vooruitblik

Ook in 2019 draagt Veluwonen betaalbaar wonen hoog in het vaandel. Daarnaast zal worden ingezet op een verdergaande verbetering van zowel het wooncomfort van als het contact met onze huurders. Verder vindt Veluwonen het belangrijk haar bijdrage te blijven leveren aan de verlaging van de CO₂ uitstoot en stimuleert zij haar medewerkers om zich te blijven ontwikkelen, zodat zij in staat zijn om flexibel en innovatief te reageren op de huidige en toekomstige volkshuisvestelijke ontwikkelingen.

Als Raad zien wij erop toe dat ook in 2019 sprake blijft van een goede balans tussen onze maatschappelijke en organisatorische opgaven maar ook tussen de verwoorde ambities en het vermogen van de organisatie.

We verwachten in 2019 24 nieuwbouwwoningen op te leveren en aan 91 bestaande woningen energetische ingrepen te doen. Het nieuwbouwproject in de Eerbeekse Enk gaat van start en diverse andere nieuwbouwprojecten zullen qua voorbereiding enkele stappen verder worden gebracht. Het verwachte jaarresultaat 2019 bedraagt € 1,3 miljoen. De leningenportefeuille kent in 2019 een aflossingsverplichting van € 7,2 miljoen. Ter herfinanciering en financiering van projecten zal circa € 8 miljoen aan nieuwe leningen worden aangetrokken. Wij verwachten dat de verkoop van woningen uit de bestaande voorraad, het aantal terugkopen vanuit de KoopGarant-regeling en het aantal doorverkopen van deze teruggekochte woningen op hetzelfde niveau als in 2018 zullen uitkomen. Het personeelsbestand groeit licht, vooral aan de zijde van Wonen (uitbreiding aantal projectmedewerkers).

Dankwoord

De Raad van Commissarissen heeft bijzondere waardering voor de in 2018 bereikte resultaten en spreekt hiervoor dan ook graag zijn grote erkentelijkheid en waardering uit in de richting van alle medewerkers, het managementteam en de bestuurder van Veluwonen.

3 Volkshuisvestingsverslag

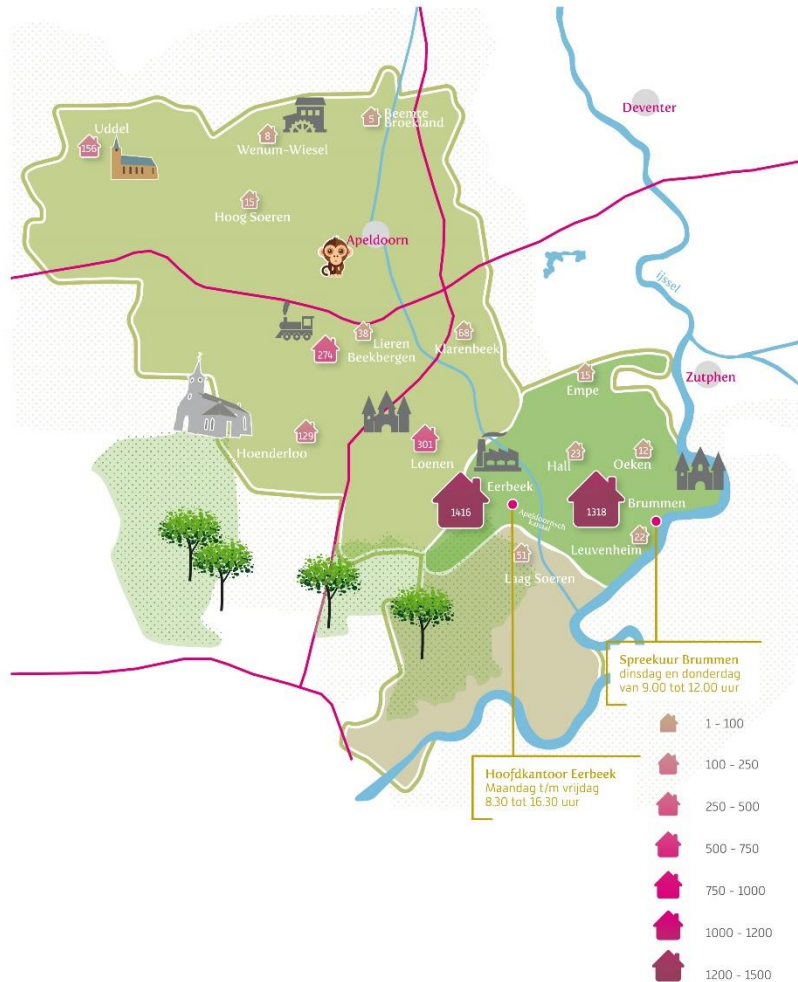
Dit volkshuisvestingsverslag en de hierin vermelde cijfers en aantallen betreffen uitsluitend de toegelaten instelling Veluwonen c.q. de enkelvoudige jaarrekening.

3.1 Het werkgebied en woningbestand

Veluwonen werkt in de gemeenten Brummen, Apeldoorn (alleen het buitengebied) en Rheden (alleen Laag-Soeren). Het werkgebied omvat 17 dorpen. Veluwonen is te karakteriseren als een dorpencorporatie en speelt als zodanig een onderscheidende rol in de regio Stedendriehoek.

De dorpen variëren sterk in omvang, historie en karakter. Eerbeek en Brummen zijn de grootste met ieder ruim 10.000 inwoners (3.800-4.000 huishoudens), Beemte Broekland de kleinste met circa 130 bewoners (circa 45 huishoudens).

De grotere kernen hebben een redelijk tot goed winkel- en voorzieningenniveau. Bewoners van de kleinste kernen zijn qua voorzieningen grotendeels of volledig afhankelijk van grotere kernen in de buurt of één van de steden in de regio Stedendriehoek. We zien het als een opgave om het eigen karakter en de diversiteit van de kleine kernen te behouden en te versterken. Waar mogelijk willen we bijdragen aan het op peil houden van de leefbaarheid en het voorzieningenniveau.



3.1.1 Het bezit, ontwikkeling in 2018

Veluwonen verhuurt en beheert eind 2018 4.466 verhuureenheden, waarvan 4.061 woningen of wooneenheden (inclusief onzelfstandige wooneenheden en bedden in een verzorgingshuis, woonwagens en standplaatsen). Per saldo is het aantal verhuureenheden in 2018 afgenomen met 70. We hebben 25 woningen definitief verkocht en 52 woningen in de Eerbeekse Enk gesloopt. Aan de Paalbergweg (Hoenderloo) zijn 8 sociale huurhuizen gebouwd ter vervanging van de sloop van een gelijk aantal huizen een jaar eerder. We hebben één voormalig Koopgarant-huis aangekocht en opnieuw in exploitatie genomen. Dit was een uitzondering op de regel dat we teruggekochte KoopGarant-woningen meteen definitief verkopen. In Beekbergen hebben we een parkeerplaats verkocht.

Tabel: Overzicht omvang en mutaties bezit

		Mutaties 2018				
		AF		BIJ		
	Eind 2017	Verkoop	Sloop	Nieuw- bouw	Aankoop	Eind 2018
Woningen	3.841	25	52	8	1	3.773
Wooneenheden (onzelfstandig)	96					96
Woonwagens/standplaatsen	75					75
Bedden verzorgingshuis	117					117
Activiteitencentra	18					18
Garages	331					331
Parkeerplaatsen	48	2*				46
Volkstuinen	10					10
Totaal	4.536	27	52	8	1	4.466

*afname 1 parkeerplaats vanwege administratieve correctie

Wij zorgen dat er (ook in de toekomst) voldoende woningen beschikbaar zijn

We verkopen de komende jaren niet (veel) meer woningen dan we nieuwe bouwen. Zo houden we de zoektijd van actief woningzoekenden laag. Met de gestage verkoop bieden we mensen de mogelijkheid om op een betaalbare manier over te stappen van een huurhuis naar een koopwoning. We slopen woningen, maar we bouwen ook nieuwe. In de categorie betaalbare huur.

3.1.2 Oplevering nieuwbouw en herstructurering (sloop en vervanging)

In 2018 zijn 8 woningen opgeleverd en 90 woningen in ontwikkeling.

De volgende nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd:

- 8 woningen Paalbergweg in Hoenderloo. Dit was een sloop-nieuwbouwproject; op dezelfde locatie zijn in 2017 8 woningen gesloopt.



Paalbergweg, Hoenderloo

De volgende (sloop)nieuwbouwprojecten waren in ontwikkeling:

- Eerbeekse Enk fase 2: sloop 52 woningen en hiervoor herbouw van 28 huurwoningen en 24 koopwoningen (door een externe partij te ontwikkelen) in de plaats. Oplevering begin 2020
- De Bongerd in Brummen: 20 nieuwbouwwoningen. Oplevering medio 2019
- 4 sociale huurwoningen Aardhuus in Uddel. Oplevering voorjaar 2019
- 2 voormalige schoollocaties in Brummen (De Krullebaar en de Meengatschool). Betreft in totaal circa 21 sociale huurwoningen. Gemeente Brummen verkoopt deel van de grond aan een ontwikkelaar (t.b.v. circa 7 koopwoningen). Oplevering 2020
- Sloop/nieuwbouw 25 woningen uit 1949 Wethouder Giermanstraat in Brummen. Sloop 2021, oplevering nieuwbouw 2022.
- Sloop/nieuwbouw 4 eengezinswoningen uit 1955 in Hall. Sloop 2020, oplevering nieuwbouw 2020.



Vlinderstraat, Beekbergen

3.1.3 Renovatie en groot-onderhoud met levensduurverlenging

De volgende projecten zijn in 2018 opgeleverd:

- 6 seniorenwoningen aan de Vlinderstraat te Beekbergen: 40 jaar levensduurverlenging label A
- 53 woningen Wethouder Giermanstraat, Maarten Munnikplein en Jan Somerstraat te Brummen: 40 jaar levensduurverlenging, label A
- 43 woningen Hackfortweg te Loenen: 40 jaar levensduurverlenging, label A

De volgende projecten zijn in voorbereiding:

- 64 woningen Gerard Doustraat, Frans Halsstraat, Huijgenslaan te Eerbeek: 40 jaar levensduurverlenging, label A, oplevering eind 2019
- 22 seniorenwoningen Karekietstraat en Piersonstraat in Brummen, 40 jaar levensduurverlenging, label A, oplevering medio 2019
- 27 woningen in Hoenderloo, Beekbergen en Lieren, oplevering eind 2020.
- 5 woningen Domineeskamp uit 1963 in Hall, 40 jaar levensduurverlenging, minimaal label A, oplevering eind 2019.



Karekietstraat, Brummen

3.1.4 Verkoop woningen

In de begroting was rekening gehouden met 30 woningverkoop. Dit zijn er 25 geworden.

3.1.5 Kenmerken van het woningbezit

Het aantal zelfstandige woningen in exploitatie is in 2018 per saldo met 68 afgenomen. In de samenstelling van de portefeuille is weinig veranderd. Onderstaande tabel geeft een beeld van de samenstelling van de portefeuille 2018.

Tabel: Woningbezit naar woningtype en doelgroep

Doelgroep	Grondgebonden woning	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Beneden-/bovenwoning	Totaal
Alle huishoudens	2.311		3	1	2.315
Alle huishoudens, voorrang 55+	169	15	1		185
Kleine huishoudens					
Eén- en tweepersoons	26	35	22	35	118
Eén- en tweepersoons - jongeren			14	118	132
Eén- en tweepersoons - voorrang 55+	577	89	2	7	675
Senioren*)					
Senioren	73	121			194
Senioren met zorg		172			172
Overig					
Bijzondere doelgroep	14	86	83	12	195
	3.170	518	125	173	3.986

*) behalve deze 194 en 172 woningen die uitsluitend bedoeld zijn voor senioren (al dan niet met zorg), kent Veluwonen 860 woningen die geschikt zijn voor senioren. Deze worden aangeboden aan 'Alle huishoudens' of aan 'één- of tweepersoonshuishoudens'. Als ouderen reageren hebben zij voorrang.

3.1.6 Overig bezit: zorg- en welzijnsaccommodaties en maatschappelijk vastgoed

Uit de visie van Veluwonen vloeit voort dat we ons willen inzetten voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Dat gebeurt meer en meer in samenwerking met instellingen, waarbij wij zorgdragen voor de accommodatie en de instelling voor de zorg en hiermee samenhangende dienstverlening.

In dit verband gaat het om instellingen voor opvang en huisvesting van ouderen met een ondersteuningsvraag, mensen met een verstandelijke beperking en cliënten met een beperkte mobiliteit. In 2018 is een woning aan de Gruttostraat in Brummen voor project Rijo Cobra beschikbaar gesteld. Eind 2018 beheerde Veluwonen de volgende accommodaties:

Tabel: Overzicht verhuurde woonruimtes aan zorgpartijen

Locatie	Instelling	Aantal woningen / eenheden	Doelgroep
Beekbergen (Ruitersmolen)	IrisZorg	12	Begeleid wonen
Beekbergen (Spelderholt)	Parc Spelderholt	55	Studenten met verstandelijke beperking
Brummen (Tolzicht)	Riwis	109	Verzorgings- en verpleeghuis: 54 intramuraal en 55 extramuraal
Brummen (Buiten de Veste)	Riwis	32	Begeleid wonen voor cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Brummen (Graaf van Limburg Stirumplein)	Riwis	11	Extramuraal: Riwis levert in meeste gevallen zorg
Brummen (Molenhorst)	Riwis	33	Extramuraal: Riwis levert in meeste gevallen zorg
Brummen (De Wezeboom)	Philadelphia	10	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Brummen (Akkegeelster)	Philadelphia	24	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking

Locatie	Instelling	Aantal woningen / eenheden	Doelgroep
Brummen (Geelgorsstraat)	Particulier	1	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Brummen (Gruttostraat)	Particulier	1	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Eerbeek (Doornbosch Hofstede)	Riwis	5	Begeleid wonen
Eerbeek (Sporkehout)	Philadelphia	18	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Eerbeek (Sporkehout)	Riwis	12	Begeleid wonen
Eerbeek (Beekwal)	Riwis	88	Verzorgings- en verpleeghuis: 63 intramuraal en 25 extramuraal
Loenen (Watermolen, Molenbeek)	Plurijs	2	Begeleid wonen
Uddel (De Grote Geezenhegge)	J.P. van den Bentstichting	6	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking

Tevens beheert Veluwonen diverse accommodaties die verhuurd worden aan instellingen met een algemeen maatschappelijke functie.

Tabel: Overzicht maatschappelijk vastgoed

Locatie	Instelling/adres	Doelgroep
Brummen	Buiten de Veste	Gemeenschappelijke ruimtes
Brummen	Woonleefgemeenschap van Ouderen	Gemeenschappelijke ruimte
Brummen	Molenhorst	Gemeenschappelijke ruimte
Brummen	Akkergeelster	Gemeenschappelijke ruimte
Eerbeek	Huijgenshof	Centrum wijkactiviteiten senioren
Hoenderloo	Veldheim	Activiteitencentrum
Laag-Soeren	't Sprengenhuis	Kulturhus
Loenen	Bruisbeek	Activiteitencentrum
Uddel	Kon. Wilhelminahof	Activiteitencentrum

Het 'bijzondere bezit' in kaart gebracht. Daarbij is bezit 'bijzonder' als het niet een standaard-woning betreft. Al dit bezit is vervolgens bestempeld met een risicofactor (hoog, gemiddeld, laag). Er zijn vervolgstappen gezet met het formuleren van mitigerende maatregelen, waarbij is gestart bij het bezit met het hoogste risicoprofiel. Het 'bijzondere bezit' blijft permanent aandacht houden.

3.2 Kwaliteit van het woningbezit

Het actualiseren van het portefeuille- en strategisch voorraadbeleid (SVB) vereist in onze visie permanent aandacht. Door telkens in te spelen op nieuwe ontwikkelingen blijft ons beleid actueel. De belangrijkste thema's die in dit verband aan de orde zijn geweest in 2018:

- Ons kwaliteits- en duurzaamheidsbeleid hebben we aangescherpt. Als we renoveren gaan we er nu van uit dat de woningen een dusdanig kwaliteitsniveau krijgen dat deze weer 30 of 40 jaar mee kunnen met een B resp. A-label als minimumeis qua energetische kwaliteit. Resultaat van dit alles is dat we in 2018 een verbeterprogramma voor ruim 1.000 woningen hebben vastgesteld voor de komende 10 jaar.
- Het duurzaamheidsbeleid geven we verder inhoud met de ambitie om ons te ontwikkelen in de richting van een CO₂-neutrale corporatie in 2030. Welke activiteiten en werkzaamheden hieraan bijdragen, werken we uit.

- Het nieuwbouwprogramma hebben we geactualiseerd. Vooral wat betreft Eerbeek en Brummen hebben we de locaties waarop de komende jaren nieuwbouw kan worden gerealiseerd, in overleg met de gemeente geconcretiseerd.
- We verkopen 30 woningen per jaar uit bestaand bezit. De opbrengst hebben we nodig voor eerdergenoemde woningverbetering en voor nieuwbouw. Het aantal te verkopen woningen hangt samen met de omvang van de nieuwbouw. Verkoop van bestaande woningen, gecompenseerd door nieuwbouw, draagt bij aan algehele verjonging van het bezit.

3.2.1 Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op van tevoren bepaalde onderhoudscycli van diverse 'woningelementen' en op eigen waarnemingen en inspecties. Wat betreft de aard van de werkzaamheden moet gedacht worden aan vervanging van keukeninrichtingen, badkamers, toiletten, cv-ketels, casco-onderdelen en het buitenschilderwerk. De planning van deze werkzaamheden is opgenomen in een integrale meerjarenbegroting. Bewoners krijgen op diverse onderdelen keuzemogelijkheden voorgelegd, zoals bij het tegelwerk bij badkamer- en toiletverbeteringen en bij de uitvoering van een keukenvervanging. In 2018 is € 2.362.000 besteed aan planmatig onderhoud.



Schilderwerk in Beekbergen.

3.2.2 Duurzaamheid

We doen ons uiterste best om in 2030 CO₂-neutraal te zijn! In 2018 hebben we hier op de volgende manier invulling aan gegeven.

Verduurzaming van de huizen

- We hebben 102 huizen verduurzaamd, deze huizen hebben nu een energielabel A
- We zijn bezig geweest met de voorbereiding om in 2019 118 huizen projectmatig te verduurzamen naar een A-label
- We hebben in het kader van strategisch voorraadbeleid de onderhoudsstaat, de energetische kwaliteit en de toekomstige verhuurbaarheid van onze huizen tegen het licht gehouden. Hieruit is een ambitieus programma opgesteld om onze huizen (ingrijpend) te renoveren en te verduurzamen. De komende 10 jaar gaan we rond de 1.000 huizen aanpakken.

Zonnepanelen

We onderzoeken de mogelijkheden om onze huurders zonnepanelen aan te bieden. Zodra dit beleid met een positief resultaat is vastgesteld starten we met de uitrol middels een meerjarig programma. Verder hebben we ook het streven om onze appartementencomplexen van ledverlichting en van zonnepanelen te voorzien.

Op zoek naar goede oplossingen en innovatie

We zijn continu op zoek naar duurzame oplossingen en innovaties. Bij onderhoud, renovatie en nieuwbouwprojecten kiezen we bewust voor de juiste materialen en installaties. Ook in 2018 zijn we regelmatig naar externe bijeenkomsten geweest zodat we continu goed op de hoogte zijn van de ontwikkelingen.

Samenwerking zoeken met partijen

In 2018 hebben we een eerste meerjaren CO₂-begroting gemaakt; hiermee maken we inzichtelijk welke reductie we met onze inspanningen realiseren. Uit de CO₂-begroting (en ook uit de routeplanner van Aedes) blijkt dat we slechts een deel van de opgave als corporatie zelf kunnen realiseren. Maar het overgrote deel kunnen we alleen in samenwerking met partners (gemeenten, provincie, industrie, energiebedrijven, lokale bevolking). Wij zoeken actief contact als we kansrijke initiatieven zien en zijn aangehaakt bij initiatieven. Zo hebben we in 2018 deelgenomen aan:

- diverse overleggen over aanleg warmtenet restwarmte papierfabrieken Eerbeek;
- verkennende gesprekken met een lokale groepering Stichting Loenen Energie Neutraal (LEN);
- bijeenkomsten van Transform, een initiatief van 4 gemeenten (Apeldoorn, Deventer, Zwolle en Zutphen) met als doel de energietransitie op korte termijn dichterbij te brengen. Gemeenten trekken samen op met de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland;
- het initiatief vanuit Provincie Gelderland en gemeente Brummen 'Eerbeek-Loenen 2030', waarbij ook de (papier)industrie is betrokken. De wens is om de leefbaarheid in de dorpen Eerbeek en Loenen te vergroten en de (papier)industrie in de regio te behouden. Daarnaast delen de dorpen en de industrie de ambitie en zien zij de noodzaak om een stap te maken met energietransitie;
- overleg met meerdere partijen om een warmtekansenkaart te ontwikkelen. Deze dient als onderlegger voor de te ontwikkelen warmtevisie voor de gemeente Apeldoorn.

Bijeenkomst met medewerkers

Verduurzaming en CO₂-reductie is een onderwerp dat niet alleen opgepakt wordt door de afdeling Vastgoed. We hebben in 2018 meerdere bijeenkomsten georganiseerd waar we ideeën – van klein tot groot – opgehaald hebben bij onze medewerkers. Dit leverde heel veel op. Een aantal zaken (de 'quick wins') hebben we meteen in gang gezet.

3.2.3 Asbestsanering

In 2017 hebben we ons asbestbeleid aan de nieuwste regelgeving aangepast en hebben we op basis van een eerder gehouden 10% inventarisatie (uitgevoerd door Search) het aanwezige asbest in beeld gebracht. Het asbest met een groot risico is inmiddels gesaneerd. Het asbest met een lager risico wordt verwijderd op een 'logisch' moment. Zo wordt het asbest dakbeschot verwijderd bij dakrenovatie en de nog aanwezige asbest standleidingen bij badkamer-, toilet- en keukenrenovaties. Deze asbestsaneringen zijn in 2018 vertaald naar onze meerjarenonderhoudsbegroting.

3.2.4 Kwaliteit van het woningbezit: reparatie- en mutatieonderhoud

Onder reparatieonderhoud wordt al het onderhoud verstaan dat wordt uitgevoerd naar aanleiding van individuele meldingen en reparatieverzoeken van huurders. Het mutatieonderhoud wordt uitgevoerd tijdens een huurderswisseling om ervoor te zorgen dat de woning bij de nieuwe verhuur in een goede staat verkeert. In de volgende tabel wordt weergegeven hoeveel meldingen het betrof en welke kosten hiermee gemoeid waren. De verhoogde uitgaven op deze post hebben vooral te maken met de aantallen oude woningen die leeg zijn gekomen t.o.v. de begroting en een aantal woningen waar huurders woonden die overleden zijn zonder erven.

	Aantal meldingen	Kosten in €
Reparatieonderhoud	3.711	912.000
Mutatieonderhoud	230	735.000

3.2.5 Individuele geriefsverbeteringen

In 2018 zijn 16 individuele geriefsverbeteringen uitgevoerd. In totaal ging het om een bedrag van € 124.000. De bewoners dragen met een huurverhoging bij aan het dekken van de kosten van een verbetering.

3.2.6 Woningaanpassingen

We werken zoveel mogelijk mee aan het realiseren van woningaanpassingen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Deze verzoeken worden gedaan via de gemeenten en de kosten worden gedekt door het gemeentelijke WMO-budget. In 2018 ging het om 4 aanpassingen.



Een tag om automatisch de voordeur te openen.

3.2.7 Zelf de woning veranderen

Veluwonen wil bewoners zo weinig mogelijk beperkingen opleggen om de woning naar eigen smaak en inzicht aan te passen. In 2018 hebben we diverse ZAV-aanvragen gehonoreerd. Een wezenlijk onderdeel van het ZAV-beleid is dat Veluwonen ook een adviserende rol wil spelen in de richting van bewoners.

3.2.8 Servicefonds en Glasfonds

Servicefonds

Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor kleine reparaties. Zij kunnen deze laten uitvoeren door Veluwonen. Huurders die hiervoor kiezen nemen in dat geval deel aan het Servicefonds. Zij betalen hiervoor een bijdrage.

Eind 2018 maakten 3.313 huurders gebruik van het fonds. Er werd 1.381 keer een werkopdracht in het kader van het fonds uitgeschreven (totale kosten € 119.519 inclusief beheer). De kosten worden gedekt door de huurdersbijdragen.

Overzicht Servicefonds	
Ontvangsten	132.280,39
Kosten	-112.905,38
Beheer	-6.614,02
Positief resultaat 2018	12.760,99
Saldo per 31-12-2017	17.770,21
Resultaat 2018	12.760,99
Saldo per 31-12-2018	30.531,20

Glasfonds

Via Veluwonen kunnen huurders deelnemen aan het glasfonds. Hiermee wordt eventuele glasschade gedekt. Eind 2018 namen 3.464 huurders deel aan dit fonds. Er werd 78 keer een beroep gedaan op het glasfonds (totale kosten € 20.509 inclusief beheer). De kosten worden volledig gedekt door de huurdersbijdragen.

Overzicht Glasfonds	
Ontvangsten	41.777,28
Kosten	-18.420,06
Beheer	-2.088,86
Positief resultaat 2018	21.268,36
Saldo per 31-12-2017	9.342,07
Afgerekend in 2018	21.268,36
Saldo per 31-12-2018	30.610,43

3.3 Verhuren van woningen en huisvesten van doelgroepen

3.3.1 Betaalbaarheid en huurbeleid

Wij houden onze woningen betaalbaar

Wij zijn er om onze huurders nu en in de toekomst goed te laten wonen in een betaalbare woning van een duurzame kwaliteit. De woonlasten houden we laag. Daar werken we op veel manieren aan. We verhogen de huur de komende jaren gemiddeld met niet meer dan de inflatiecorrectie. Als het nodig is bevriezen of verlagen wij de huren. We verduurzamen onze huizen om de energierekening te beperken (of zelfs te laten verdwijnen). En we stimuleren huurders met een laag inkomen om optimaal gebruik te maken van voorzieningen waar ze recht op hebben, zoals bijvoorbeeld huurtoeslag. En in 2018 zijn we gestart met de (pilot) voorzieningenwijzer. Dit blijkt een groot succes te zijn. In 2019 willen we dit samen met de gemeenten en zorgpartijen verder uitrollen.



Aanbellen in Eerbeek voor de Voorzieningenwijzer.

We passen een gematigd huurbeleid toe

We zijn er in de eerste plaats voor de primaire doelgroepen. Dit komt vooral ook tot uitdrukking in ons gematigd huurbeleid. Dit komt ook de verhuurbaarheid ten goede.

Per 1 januari 2016 is 'passend toewijzen' geïntroduceerd. Om er voor te zorgen dat de verschillende doelgroepen voldoende kansen en mogelijkheden hebben, hanteren we als uitgangspunt dat van ons huizenaanbod:

- 60% een huur heeft onder de 1^e aftoppingsgrens
- 20% een huur heeft tussen de 1^e en de 2^e aftoppingsgrens
- 20% een huur heeft tussen de 2^e aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens.

Om dit te bereiken hebben we een streefhuur van 68% van de maximale huur. Bij sommige complexen is een lager streefhuurpercentage (63%) gehanteerd, om reden van verhuurbaarheid en voorgenomen herstructurering. Woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens stoten we in principe af.

De 60-20-20 verhouding is ook afgesproken in Woonkeus-verband; het regionale samenwerkingsverband op het gebied van woonruimteverdeling.

Tabel: Actuele huren per eind 2018

	< jong.grens	jong. - 1e aftop.grens	1e - 2e aftop.grens	2e aftop. - HT-grens	> HT-grens	onbekend*)	Totaal
	< €417,34	€417,34 - €597,30	€597,30 - €640,14	€640,14 - €710,68	>€710,68		
Alle huishoudens	172	1521	389	218	15		2315
Alle huishoudens, voorrang 55+		120	31	30	4		185
Kleine huishoudens							
Eén- en tweepersoons	14	84	8	12			118
Eén- en tweepersoons – jongeren	110	22					132
Eén- en tweepersoons – voorrang 55+	35	503	83	54			675
Senioren							
Senioren	6	170	18				194
Senioren met zorg		55				117	172
Overig							
Bijzondere doelgroep	12	26	4		2	151	195
	349	2501	533	314	21	268	3986
	9%	63%	13%	8%	1%	7%	

*) 268 wooneenheden worden complexmatig verhuurd aan een zorgaanbieder. De huurbijdrage, onderdeel van het 'zorgpakket' wordt betaald aan de zorgaanbieder.

Jaarlijkse huurprijsaanpassing

Per 1 juli zijn de huren aangepast. Hiervoor gelden diverse landelijke richtlijnen en kaders. Daarnaast hebben we zelf een huurbeleid ontwikkeld. Dit komt voort uit afspraken die ten tijde van de fusie met de huurdersorganisaties zijn gemaakt en sindsdien de verdere invulling hiervan. Een woonlastenonderzoek in 2016 speelde hierin ook een grote rol.

Met het huurbeleid leveren we in de eerste plaats onze bijdrage aan het betaalbaar houden van onze huizen voor in het bijzonder mensen met een laag inkomen. Ook streven we naar een evenwichtige prijs-kwaliteitsverhouding. We hebben dat als volgt vertaald in de jaarlijkse huuraanpassing:

- Als de huidige huur lager is dan de streefhuur, dan verhogen we deze met het inflatiepercentage.
- Als de huidige huur hoger is dan de streefhuur, dan verlagen we deze met het inflatiepercentage. Als die huidige huur echter hoger is dan de 2^e aftoppingsgrens (€ 640,14) dan verlagen we deze extra in 3 achtereenvolgende jaren. In 2019 is de actuele huur dan gelijk aan de streefhuur.

Dit heeft ertoe geleid dat de huur van bijna 1.100 huurders is gedaald. Van ±125 huurders is de huur gelijk gebleven en ±2.600 huurders hebben een huurverhoging gehad van maximaal 1,4%.

Gemiddeld zijn de huren op 1 juli gestegen met 0,28%.

De Stichting Huurdersbelangenorganisatie Samen Eén heeft op de adviesaanvraag huurverhoging 2018 positief geadviseerd.

Bezwaren

In 2018 zijn er geen (2017: 7) bezwaren ingediend tegen de huurverhoging.

3.3.2 Woonruimteverdeling

Wat betreft woonruimteverdeling werken we samen met andere regiocorporaties in Woonkeus Stedendriehoek. Voor vrijkomend aanbod in Laag-Soeren (formeel vallend onder de woonruimteverdeling in het KAN-gebied) gelden afzonderlijke afspraken met de gemeente Rheden.

3.3.3 Vrijgekomen aanbod bestaand bezit

In 2018 zijn 239 woningen (opnieuw) verhuurd. In 230 gevallen betrof het een nieuwe verhuring vanwege een verhuizing in bestaand bezit. De overige verhuringen betroffen 8 nieuwbouwwoningen en 1 teruggekochte KoopGarant-woning die weer in exploitatie is genomen. De 230 verhuringen in bestaand bezit leverden in 2018 5,94% als mutatiepercentage op.

3.3.4 Toewijzingen

In de onderstaande tabel is het aantal woningtoewijzingen in 2018 aangegeven, onderverdeeld naar huurklassen, leeftijd, huishoudengrootte en inkomenscategorieën (exclusief de intermediaire verhuur).

Tabel: Toewijzingen naar huishoudengrootte, leeftijd en inkomen

grootte huishouden/ leeftijd	Inkomen	categorie woningen				totalen		
		goedkoop	betaalbaar 1	betaalbaar 2	duur	aantal	perc.	
1 persoon								
Tot 66 jaar	< 22.400	16	62	1		79	33	54
	> 22.400	1	2	19		22	9	
66 jaar en ouder	< 22.375	1	20			21	9	
	> 22.375		2	6		8	3	
2 personen								
Tot 66 jaar	< 30.400	3	27	2		32	14	31
	> 30.400		2	13		15	6	
66 jaar en ouder	< 30.400	1	21			22	9	
	> 30.400			4		4	2	
3 of meer personen								
Tot 66 jaar	< 30.400		31	1		32	14	15
	> 30.400		1	2		3	1	
66 jaar en ouder	< 30.400		1			1	0	
	> 30.400					0	0	
Totaal aantal		22	169	48		239		
Totaal percentage		9	71	20			100	100

Toelichting op de tabel:

Bij 'inkomen' en 'categorie woningen' zijn de grenzen aangehouden zoals die golden voor de huurtoeslag 2018.

Goedkoop: kwaliteitskortingsgrens, huurprijs tot € 417,34.

Betalbaar 1: tot aftoppingsgrenzen: € 597,30 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 640,16 voor huishoudens van 3 personen en meer.

Betalbaar 2: woningen met een huurprijs vanaf deze aftoppingsgrenzen tot maximale huurgrens € 710,68.

Duur: woningen met een huurprijs vanaf € 710,68.

Tabel: Toewijzingen naar leeftijd en inkomen onder of boven de huurtoeslaggrens

	categorie woningen				totalen	
	goedkoop	betaalbaar 1	betaalbaar 2	duur	aantal	perc.
Tot 66 jaar						
< huurtoeslaggrens	20	120			140	59
> huurtoeslaggrens		5	38		43	18
66 jaar en ouder						
< huurtoeslaggrens	2	40			42	17
> huurtoeslaggrens		4	10		14	6
Totaal aantal	22	169	48		239	
Totaal percentage	9	71	20		100	100

Tabel: Toewijzingen naar inkomen onder of boven de huurtoeslaggrens

	categorie woningen				totalen	
	goedkoop	betaalbaar 1	betaalbaar 2	duur	aantal	perc.
< huurtoeslaggrens	22	160			182	76
> huurtoeslaggrens		9	48		57	24
Totaal aantal	22	169	48		239	
Totaal percentage	9	71	20		100	100

3.3.5 Toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.798

Volgens de EU-richtlijn moeten corporaties tenminste 80% van het vrijgekomen aanbod onder de € 710,68 toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 36.798. In 2018 betrof het 239 toewijzingen. Hiervan zijn er 231 (96,7%) conform de EU-maatregel toegewezen. Aan huurders met een inkomen tot € 41.056 mag maximaal 10% worden toegewezen (realisatie 2,9%). Daarnaast bestaat ook nog de bestaande 10% vrije toewijzingsruimte (realisatie 0,4%).

3.3.6 Passend toewijzen (landelijk)

Sinds 1 januari 2016 moeten woningen passend worden toegewezen. Dit houdt in dat bij toewijzingen aan huishoudens met recht op huurtoeslag bij ten minste 95% de huurprijs onder de aftoppingsgrens ligt. Voor 1- en 2-persoonshuishoudens is deze huurprijsgrens € 597,30 en voor 3- en meerpersoonshuishoudens € 640,16. In 2018 is 97,9% passend toegewezen.

3.3.7 Passend toewijzen (regionaal)

De corporaties die zijn aangesloten bij Woonkeus hebben afgesproken om de huurprijzen van hun woningaanbod dusdanig te positioneren dat er voldoende woningaanbod is voor de verschillende doelgroepen. Zo moet 60% een huurprijs hebben onder de 1^e aftoppingsgrens (€ 597,30), 20% tussen de 1^e en 2^e aftoppingsgrens (€ 597,30 - € 640,16) en 20% tussen de 2^e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (€ 640,16 - € 710,68). Per categorie is een afwijking van 10% aanvaardbaar. De huurprijsopbouw van de nieuwe verhuringen in 2018 was 72%-15%-13%.

3.3.8 KoopGarant en KoopStart

Tot 2015 zijn diverse woningen 'onder voorwaarden' verkocht op basis van het KoopGarant-concept. Hiervoor in de plaats kwam KoopStart. Bij beide verkoopconcepten kan de koper de woning kopen met korting. Als de woning weer wordt verkocht rekent de koper de korting en een deel van de waardeontwikkeling met Veluwonen af. In geval van KoopGarant hebben we een terugkoopplicht. Bij KoopStart is dat niet het geval. In 2018 zijn er 9 KoopGarant-woningen

teruggekocht. Per eind 2018 bedraagt onze voorraad woningen die onder de KoopGarant-regeling is verkocht 149 woningen. Deze woningen blijven 'in beeld' omdat op de balans rekening gehouden moet worden met de verplichting om deze ooit terug te kopen.

In 2018 zijn er 3 woningen onder de KoopStart-regeling verkocht. Per eind 2018 komt hiermee het aantal woningen dat als KoopStart-woning is verkocht op 14. De regeling koopstart is in 2018 beëindigd. Wij passen geen bijzondere verkoopconcepten meer toe.

3.3.9 Huisvesting specifieke aandachts- en doelgroepen

Senioren

De huisvesting van senioren is voor ons een expliciet aandachtspunt. Een kwart van de huishoudens die we huisvesten is ouder dan 75 jaar. Deze groep zal de komende jaren snel toenemen. Wat betreft ons aanbod is een kwart van het bezit bedoeld of geschikt voor senioren. Een groot deel van de (aanstaande) ouderen woont echter in een eengezinswoning. Naar verwachting zal men daar ook zo lang mogelijk willen blijven wonen. Voor degenen die aanpassingen nodig hebben om adequaat te kunnen blijven wonen, bieden we maatwerk. Hiervoor hebben we beleid ontwikkeld om ouderen te ondersteunen bij het wonen. Waar de gemeente of andere instanties geen hulp bieden en wel behoefte is om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Te denken valt aan een scootmobielruimte, beugels voor op de douche of toilet of verhoogde toiletpot.

Bij het ontwikkelen van nieuwbouw gaan we zoveel mogelijk uit van het principe van flexibel en multifunctioneel bouwen. Dat betekent dat we woningen willen realiseren met maatvoeringen die rekening houden met het gebruik door meerdere doelgroepen. Ook de mogelijkheid van het plaatsen van bijv. een traplift moet eenvoudig mogelijk zijn. De badkamer op de verdieping is standaard uitgerust met een 2^e toilet. Dergelijke woningen zijn multi-inzetbaar.



Starters

Starters hebben altijd al extra aandacht gehad in het kader van het huisvestingsbeleid. De meest recente ontwikkelingen op de woningmarkt maken het er in het bijzonder voor starters niet makkelijker op om een woning te vinden. Dit betreft met name de koopmarkt.

Onze ervaring is dat starters en jongeren in principe in korte tijd een huurwoning kunnen vinden. Een groot deel van het woningaanbod van Veluwonen is (ook) toegankelijk voor kleine huishoudens. De zgn. spoedzoekers-module (toewijzing van woningen op basis van loting in plaats van inschrijftijd) biedt jongeren extra kansen en mogelijkheden om ongeacht de inschrijftijd een woning te vinden. De feitelijke zoektijd van jongeren voordat hen een woning wordt toegewezen is minder dan een jaar. Bovendien hoeven jongeren minder dan andere woningzoekenden te reageren op woningaanbod om te slagen in het vinden van een woning.

3.3.10 Opvang en huisvesting overige doelgroepen

Vergunninghouders

Veluwonen levert een aandeel in het huisvesten van statushouders. Deze opgave wordt ingevuld in overleg met collega-corporaties en de betreffende gemeente.

In de tabel is aangegeven wat de taakstellingen waren voor 2018 en hoeveel statushouders we hebben gehuisvest.

Vergunninghouders 2018	Brummen	Apeldoorn	Totaal Veluwonen
Taakstelling: aantal personen	16	13	29
Aanvragen: aantal personen	14	10	24
Gerealiseerd: aantal personen	28	6	34
Gerealiseerd: aantal woningen	6	2	8

De doelstelling voor 2018 is niet gehaald door:

- Achterstand in aanvragen bij de gemeente Apeldoorn.
- Beschikbaarheid van geschikte woningen voor de doelgroep, vooral in de gemeente Apeldoorn.

Vrouwenopvang

Veluwonen heeft afspraken met MOVIERA-vrouwenopvang om hulp te bieden bij het vinden van huisvesting voor vrouwen die via MOVIERA zijn opgevangen. In 2018 hebben we hiervoor geen verzoek gekregen.

Opstapwoningen

Veluwonen heeft met gezondheidszorginstellingen afspraken gemaakt over het stapsgewijs (zelfstandig) huisvesten van cliënten die tijdelijk in een instelling verbleven. Het gaat om mensen die (tijdelijk) niet zelfstandig kunnen wonen en met begeleiding en ondersteuning vanuit de instelling geleid worden in de richting van een zelfstandig bestaan. In dergelijke situaties wordt een 'begeleid wonen-contract' gesloten.

Housing First

Housing First is gestart in pilotvorm in 2017 en is bedoeld voor dak- en thuislozen die een langdurig (> drie jaar) zwervend bestaan leiden. Zij krijgen een zelfstandige woning zonder dat er behandelvoorwaarden gesteld worden (zij hoeven bijvoorbeeld hun middelengebruik niet af te bouwen). De enige afspraak: de cliënt is bereid woonbegeleiding te accepteren. Daarbij wordt het tempo en de aard van de ondersteuning volledig bepaald door de cliënt. Ondersteuning die onvoorwaardelijk wordt geboden. De combinatie van directe toegang tot zelfstandige woonruimte en woonbegeleiding, aansluitend bij de zelfgekozen doelen van mensen, de positieve prikkel dat de cliënt 'iets te verliezen heeft' en minder kans op groepsdruk blijken de drijvende krachten achter Housing First. Vaak staan cliënten na een traject weer open voor andere vormen van hulp die anders hardnekkig worden geweigerd. Door middel van de pilot wordt onderzocht of Housing First een noodzakelijke, innovatieve en passende aanvulling voor inwoners is, aanvullend op de reeds bestaande Apeldoornse woonvoorzieningen.

Opstapwoningen 2018	Opstapwoning	Housing First	Totaal Veluwonen
Taakstelling: aantal personen	5	1	6
Aanvragen: aantal personen	5	1	6
Gerealiseerd: aantal personen	5	0	5
Gerealiseerd: aantal woningen	5	0	5

De doelstelling 2018 is voor Housing First niet behaald omdat:

1. de vraag is verminderd doordat kandidaten zelf zoeken binnen het woonruimte-verdeelsysteem;
2. potentiële kandidaten er nog niet aan toe waren om zelfstandig te wonen, of omdat zij hun financiën nog niet op orde hadden.
3. Eind 2018 een aanvraag binnen kwam die doorloopt naar 2019.

Woonwagenstandplaatsen

Veluwonen heeft een aantal woonwagenlocaties in beheer. In Eerbeek gaat het om een locatie aan de Kattedoorn. Hier worden nu nog 2 standplaatsen verhuurd. In beide gevallen zijn de woonwagens in eigendom van de bewoners. Drie van de oorspronkelijke vijf standplaatsen worden op dit moment niet meer verhuurd. Hierover is Veluwonen in gesprek met de Gemeente Brummen. In Laag-Soeren bevindt zich een locatie met eveneens 2 standplaatsen. Ook hier zijn de wagens eigendom van de bewoners.

In het buitengebied van Apeldoorn, nabij Wenum-Wiesel, bevindt zich de woonwagenlocatie 'De Haere', met 65 standplaatsen, waarvan 6 met huurwagens. Vanwege formele redenen is Veluwonen eigenaar van de standplaatsen (erfpacht) en de huurwagens. Het beheer is ondergebracht in BWSA, een samenwerkingsverband van de Apeldoornse corporaties. De kosten worden naar evenredigheid via BWSA gedragen door de Apeldoornse corporaties gezamenlijk. De praktische uitvoering van het beheer is opgedragen aan Nijbod Consultancy BV.

3.4 Sociaal beleid: zorg, welzijn en leefbaarheid

Sociaal beleid is in de visie van Veluwonen integraal onderdeel van haar kernactiviteiten. Als zich bij huurders problemen voordoen, probeert Veluwonen een bijdrage te leveren deze op te lossen. Dat kan door via de woonconsulenten gesprekken aan te gaan met betrokkenen of door inschakeling van andere instanties (bijv. politie, maatschappelijk werk, schuldhulpverlening, etc.). De problemen waarop in dit verband wordt gedomd hebben met name betrekking op (buren)overlast en schuldenproblematiek. Medewerkers van Veluwonen signaleren ook regelmatig 'problematiek achter de voordeur' die soms wel, maar vaak ook niet wonen-gerelateerd is. Het ligt dan minder op de weg van Veluwonen hierin een actieve rol te spelen. Doordat Veluwonen deelneemt aan netwerken van hulpverleningsinstanties, is het wel mogelijk om dergelijke situaties met andere professionals door te spreken. Dit gebeurt onder andere in het 'sociaal overleg' in Eerbeek, Brummen en Apeldoorn. Het succes van woonbegeleiding schuilt in 2 zaken: door vroegtijdige signalering/interventie of door samenwerking met andere hulpverleners. Hierdoor is het mogelijk om escalatie en cumulatie te voorkomen.

3.4.1 Preventieve woonbegeleiding

Soms worden bij bewoners problemen gesignaleerd die niet met een eenmalig gesprek zijn op te lossen. In veel van deze gevallen kunnen we dat ook niet alleen maar moet de problematiek door of in samenwerking met andere hulpverleners worden opgepakt. Dit kan leiden tot afspraken om een traject van 'preventieve woonbegeleiding' te volgen. In 2018 zijn 10 personen doorverwezen, zonder zelf maatwerk begeleiding in te zetten. Deze huurders zijn doorverwezen naar Stichting Welzijn Brummen en Stimenz.

3.4.2 Buitenkans contracten

Een buitenkanscontract wordt gesloten als er vooraf vraagtekens zijn of een nieuwe huurder zijn verplichtingen na kan komen. Hierbij kan het gaan om een negatieve verhuurdersverklaring (financieel of vanwege overlast), schulden of andere 'belastende baggage' vanuit het verleden. In een aanvullende begeleidingsovereenkomst worden afspraken gemaakt tussen huurder, een begeleidende instantie en Veluwonen. Een buitenkanscontract wordt voor maximaal drie jaar aangegaan. Na deze periode geldt weer het reguliere huurcontract.

Eind 2018 hadden wij 15 buitenkanscontracten lopen, zijn er 6 nieuwe buitenkanscontracten afgesloten en 13 contracten gestopt.

3.4.3 Laatste kansbeleid

Het 'laatste kansbeleid' is er op gericht om bewoners die vanwege overlast of huurschulden dreigen te worden ontruimd op basis van een gerechtelijke uitspraak, alsnog de mogelijkheid te bieden te blijven wonen. Dit kan dan alleen onder strikte voorwaarden en met een begeleidingsprogramma. De mogelijkheden die preventieve woonbegeleiding had kunnen bieden zijn in dergelijke gevallen uitgeput. Veluwonen neemt deel aan het laatste kansbeleid zoals dat is ontwikkeld in het Apeldoornse werkgebied.

Een zelfde werkwijze wordt ook gehanteerd in het Brummense werkgebied, in samenwerking met de Stichting Welzijn Brummen. In 2018 hadden we met 9 bewoners een laatste kanscontract en kwamen er 7 bij. Er zijn 2 contracten beëindigd, waarvan 1 ontruiming en de ander door overlijden van de huurder.

3.4.4 Ontruiming

Met preventieve woonbegeleiding en het laatste kansbeleid proberen we daadwerkelijke ontruiming te voorkomen. In 2018 hadden we 8 geplande ontruiming. Hiervan hebben 3 huurders de achterstand volledig voldaan; 1 huurder heeft gedeeltelijk betaald. Met hen is een regeling afgesproken en een laatste kanscontract. Uiteindelijk zijn 4 woningen ontruimd. Het ging in 4 gevallen om (geplande) ontruiming in verband met huurachterstand en geen ontruiming in verband met overlast.

3.4.5 Overlast en buurtbemiddeling

Vanuit Veluwonen wordt actief aandacht besteed aan kwesties die te maken hebben met leefbaarheid. Het kan hierbij gaan om burenoverlast/-conflicten tussen individuele huishoudens/bewoners, om negatieve 'uitstraling' op de woonomgeving/buurt vanwege gedrag of activiteiten (bijvoorbeeld illegale bedrijfsactiviteiten/handel, hennepplantages, etc.) of klachten met betrekking tot de kwaliteit van de woonomgeving. In 2018 zijn er ruim 50 overlastmeldingen behandeld.

De wijze waarop een melding wordt opgepakt is sterk afhankelijk van de aard en omvang. Met buurtbemiddeling wordt geprobeerd te komen tot een minnelijke en een duurzame oplossing van een bureno-/buurtconflict. De daadwerkelijke bemiddeling gebeurt door vrijwilligers, die een onafhankelijke positie in kunnen nemen en hiervoor speciaal getraind zijn. In de gemeenten Rheden, Apeldoorn en Brummen is deze buurtbemiddeling georganiseerd via een samenwerkingsverband waar ook Veluwonen aan deelneemt. In 2018 is in het gehele werkgebied diverse malen buurtbemiddeling ingeschakeld.

3.5 Participatie, overleg en communicatie met bewoners

3.5.1 Kernvisies en betrokkenheid van bewoners en lokale 'partijen' bij leefbaarheid

Leefbaarheid behoort iets te zijn van de bewoners zelf. Om die reden is Veluwonen er veel aan gelegen de bewoners (en overige lokale 'partijen') hierbij actief te betrekken. Met speciale activiteiten in wijken en dorpen proberen we de betrokkenheid en participatie van bewoners te bevorderen. Het gaat hierbij om het aanspreken van individuele bewoners om een bijdrage te leveren aan een collectieve activiteit of het bevorderen van samenwerking tussen bestaande organisaties. Dergelijke activiteiten zijn bij uitstek ook een manier om signalen op te vangen die onder de bewoners leven. Hier wordt geprobeerd meteen een actie aan te verbinden om knelpunten op een korte termijn op te lossen of anderszins wensen te honoreren.

3.5.2 Stichting Huurdersbelangen Samen Eén

Stichting Huurdersbelangen Samen Eén vertegenwoordigt alle huurders van Veluwonen. Veluwonen steunt de huurdersbelangenorganisatie financieel. De samenwerkingsovereenkomst is overeenkomstig de uitgangspunten van de Aedescode. In 2018 hebben we de samenwerking geïntensiveerd en diverse beleidstrajecten positief doorlopen. Er is 6 keer overleg geweest met Samen Eén. Onder meer de volgende onderwerpen zijn behandeld:

- Verkoopbeleid
- Huurverhoging 2018
- Concept-reglement sloop-renovatie en groot onderhoud
- Jaarverslag 2017 Veluwonen
- Afrekening Glas- en Servicefonds
- Het bod/Prestatieafspraken
- Strategisch voorraadbeleid
- Projecten
- Seniorenbeleid
- Beleid "langer zelfstandig wonen"



Bestuur Samen Eén in 2018.

3.5.3 Dorpsraden en kernvisies

Behalve met de eigen huurdersorganisatie, wil Veluwonen zich ook zo goed mogelijk verstaan met de wijk- en dorpsraden. Deze raden hebben een rol en functie naar de totale bevolking van de betreffende kern. Voor Veluwonen betekent dit dat deze organisaties een goed aanspreekpunt en klankbord vormen.

3.5.4 Informeren van huurders

Vooraf bij ingrijpende woningverbeteringen en herstructurering is goede communicatie met en betrokkenheid van de huurders cruciaal. Dit verloopt langs 2 lijnen. De bewoners worden collectief geïnformeerd door bewonersavonden en nieuwsbrieven. Daarnaast wordt de individuele situatie besproken tijdens huisbezoeken, tijdens een spreekuur of anderszins op afspraak.

Belangrijke communicatiemiddelen met de huurders en de woningzoekenden vormen de website, het bewonersblad 'Mijn Huis' en informatiebrochures. Voor het raadplegen van en reageren op ons woningaanbod is Woonkeus Stedendriehoek een belangrijke informatiebron.

3.5.5 Geschillencommissies

Als huurders een geschil hebben met Veluwonen waarover geen overeenstemming bereikt kan worden, kan men zo'n geschil voorleggen aan een geschillencommissie. Veluwonen heeft samen met 6 andere corporaties in de regio de uitvoering van deze regeling ondergebracht bij de regionale klachten- en adviescommissie (KLAC). Bij Veluwonen zijn 5 klachten binnen gekomen en bij de KLAC 2 klachten. De klachten zijn of heel technisch van aard (en dan vooral ook nog ingewikkeld) of de klachten liggen meer op het vlak van begrip voor en informatie over de manier waarop huizen toegewezen worden. Alle klachten zijn naar tevredenheid van onze huurders afgehandeld.

3.6 Veluwonen en haar omgeving: belanghouders en samenwerkingsverbanden

We hechten groot belang aan samenwerking met instellingen en organisaties die op de één of andere manier raken aan onze werkzaamheden. Voor ons is dit een integraal onderdeel van de werkwijze en van de activiteiten. Vandaar dat in dit jaarverslag op meerdere plaatsen impliciet ook de samenwerking met instellingen en organisaties is beschreven.

3.6.1 Samenwerking met collega-corporaties

Veluwonen zoekt de samenwerking met collega's in het werkgebied. Per gemeente neemt dat verschillende vormen aan en de intensiteit verschilt eveneens per situatie. Zo zijn er overlegvormen waarbij het vooral gaat om informatie-uitwisseling, maar de samenwerking kan ook vormen aannemen om een wederzijds zakelijk of praktisch doel te dienen.

De samenwerking met de Apeldoornse corporaties krijgt vooral z'n beslag in VSW (Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties in Apeldoorn). Ook hier gaat het om afstemming van verschillende beleidsthema's, zoals de prestatieafspraken met de gemeente Apeldoorn en de mogelijkheid van een gezamenlijk strategisch voorraadbeleid.

Ook praktische samenwerking krijgt vorm via VSW, zoals het beheer van woonwagenlocatie De Haere. Waar mogelijk en opportuun zoekt Veluwonen bilaterale praktische samenwerking, zoals op het gebied van automatisering.

Samenwerking op regionaal niveau spitst zich toe op de woonruimteverdeling die is georganiseerd via Woonkeus Stedendriehoek. Bij dit samenwerkingsverband zijn overigens ook gemeenten betrokken.

3.6.2 Samenwerking en prestatieafspraken met lokale overheden

De gemeenten waarin Veluwonen werkzaam is, hebben allen een woonvisie. In 2018 hebben we de gemeenten en de huurdersbelangenorganisatie Samen Eén een overzicht toegezonden op welke manier we bijdragen aan realisatie van die woonvisies. Dit is het bod, zoals bedoeld in de Woningwet. Het bod dat betrekking heeft op het werkgebied in de gemeente Apeldoorn hebben we gezamenlijk (in VSW-verband) met de andere Apeldoornse corporaties uitgebracht.

Veluwonen heeft vervolgens de gemeenten en de huurdersbelangenorganisatie Samen Eén uitgenodigd voor overleg over het bod in de betreffende gemeenten. Voor wat betreft Apeldoorn is ook deze uitnodiging en het hierop volgende overleg gebeurd in samenwerking met de 3 overige Apeldoornse corporaties.

Het overleg heeft in de 3 gemeenten geleid tot getekende prestatieafspraken. Ook Samen Eén heeft de afspraken medeondertekend. De prestatieafspraken zijn begin december opgestuurd naar de Minister.

In de drie gemeenten waarin Veluwonen werkzaam is, is er regelmatig ad hoc overleg op verschillende niveaus, zowel bestuurlijk als ambtelijk.



Ondertekening van de prestatieafspraken met Samen Eén en de gemeente Brummen.

3.6.3 Samenwerking op het gebied van zorg

Eerder in dit jaarverslag zijn we ingegaan op onze inspanningen om te zorgen voor adequate huisvesting van senioren. Daarnaast is zorg en dienstverlening voor deze groep van groot belang. Het beleid van de kant van de overheid is dat ouderen langer zelfstandig blijven wonen. Dienstverlening of zorg wordt waar nodig aan huis geleverd. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. In het overleg met gemeenten zijn we hierbij betrokken.

Bovendien hebben we diverse panden in beheer die worden gebruikt door zorginstellingen. De continuïteit van deze accommodaties is sterk afhankelijk van ontwikkelingen in de zorg. Per accommodatie hebben we overleg met de zorginstelling om de risico's voor Veluwonen zoveel mogelijk te beheersen.

Met Riwis is overleg of de woonzorgcentra De Beekwal en Tolzicht in hun huidige vorm nog voldoende toekomstwaarde hebben of dat verbouw, sloop of vervangende nieuwbouw betere opties zijn.

3.7 Financiële continuïteit

3.7.1 Marktwaaarde in verhuurde staat

Volgens de nieuwe Woningwet moeten woningcorporaties vanaf de jaarrekening 2016 al het in bezit zijnde vastgoed in exploitatie waarderen op marktwaaarde.

De marktwaaarde in verhuurde staat wordt bepaald op grond van verwachte opbrengsten die voortkomen uit de verhuur, verkoop of een combinatie van beide. De marktwaaarde is bepaald conform het door de Minister voorgeschreven waarderingshandboek.

Per object moet hiervoor gedetailleerde informatie beschikbaar zijn, zoals oppervlakten, WOZ-waarde, huurprijzen, WWS. De marktwaaardebenadering wordt op complexniveau toegepast. Bij de complexindeling moeten we rekening houden met de volgende onderdelen: type, bouwjaar, locatie, wel/niet gereguleerd en de mogelijkheid om een complex in zijn geheel aan een derde te verkopen.

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Veluwonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 28,4 miljoen gegroeid naar een waarde van € 457,2 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 6,2 %.

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

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

Voor de woningen passen we de basisvariant toe van het waarderingshandboek. Het zorgvastgoed is door een extern taxateur getaxeerd en deze taxaties zijn ook allemaal gevalideerd.

Ontwikkeling marktwaarde 2018 (bedragen x € 1.000)	
<i>Waarde per 1 januari 2018</i>	427.126
Investerings en verbeteringen aan woningen	267
Investerings nieuwbouw/groot onderhoud	6.638
Desinvesteringen t.g.v. sloop/verkoop	-5.214
Aanpassingen reële waarde en overige mutaties	28.386
<i>Waarde per 31 december 2018</i>	457.203

3.7.2 Herwaarderingsreserve

Per 31 december 2018 is in totaal € 238,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2017: € 216,9 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Veluwonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

Het bestuur van Veluwonen verwacht dat bij ongewijzigd beleid de gehele herwaarderingsreserve niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

3.7.3 Beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening.

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

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor Loan to Value (LTV) en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV

75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaalt. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

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

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en de regio's waarin Veluwonen actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

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

Het bestuur van Veluwonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 242 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde (bedragen x € 1.000)		
<i>Marktwaarde verhuurde staat</i>		457.203
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-112.680	
Betaalbaarheid (huren)	-84.752	
Kwaliteit (onderhoud)	-56.141	
Beheer (beheerkosten)	11.808	
Subtotaal		-241.765
<i>Beleidswaarde</i>		215.438

Dit impliceert dat circa 64,7% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

3.7.5 Financiële continuïteit

Inzicht in de ontwikkeling van de solvabiliteit betekent inzicht in het vermogen om op middellange en lange termijn te kunnen voldoen aan alle verplichtingen, nodig om de bedrijfsdoelstellingen te realiseren zonder extra ingrepen. De solvabiliteit wordt uitgedrukt in een verhoudingsgetal tussen het eigen vermogen en het totale vermogen (gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat). Hieraan wordt per 31 december 2018 met circa 74,5% ruimschoots voldaan. Ook gedurende de looptijd van de meerjarenraming is het vooruitzicht dat de solvabiliteit niet door de ondergrens zakt, ondanks dat de verhuurderheffing en de administratieve verwerking van Verkopen onder Voorwaarden (KoopGarant) voor een drukkend effect zorgen.

De liquiditeit geeft aan in hoeverre er op korte termijn aan de financiële verplichtingen kan worden voldaan, waarbij de doelstelling is minimaal een liquiditeit van 1% te hebben. Ultimo 2018 bedraagt deze ratio 0,6%. Deze lagere liquiditeit is van tijdelijke aard en wordt grotendeels veroorzaakt door een hoge post aan overlopende schulden aan leveranciers vanwege nieuwbouw- en renovatieprojecten.

De kengetallen over de jaren 2019-2023 zijn gebaseerd op de financiële meerjarenbegroting die op 3 oktober 2018 is vastgesteld en waar van toepassing gebaseerd op de marktwaarde.

	Norm WSW	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Solvabiliteit	> 20%	74,5	72,5	71,7	70,2	67,7	65,7
Loan to value	< 75%	20,7	22,0	23,2	24,8	27,8	29,9
Dekkingsratio	< 50%	15,0	14,2	13,9	14,3	15,7	16,8
ICR	> 1,4%	3,3	1,9	1,9	2,1	1,8	1,9
DSCR	> 1,0	2,6	1,8	2,1	2,2	2,2	2,1

Normen Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw richt zich met name op onderstaande parameters.

Solvabiliteit: De solvabiliteit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdend met het corporatiebeleid.

In formule = Eigen vermogen o.b.v marktwaarde / balanstotaal o.b.v. marktwaarde

Loan To Value (LTV): de LTV meet in hoeverre de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.

In formule = Nominale schuld leningen / marktwaarde verhuurde staat

Dekkingsratio: de dekkingsratio meet de verhouding tussen de onderpandwaarde (WOZ) van het bij het WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van de door het WSW geborgde leningen.

In formule = Nominale schuld leningen / WOZ-waarde

Interest Coverage Ratio (ICR): de ICR meet in hoeverre de corporatie in staat is (geweest) de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. Het WSW meet de ICR over een periode van drie verslagjaren (gemiddeld) en over een periode van vijf prognosejaren (gewogen gemiddeld).

In formule = (Operationele kasstromen + rentelasten – rentebaten) / rentelasten.

Debt Service Coverage Ratio (DSCR): de DSCR meet in hoeverre de corporatie in staat is (geweest) om voldoende kasstromen te genereren om, indien nodig, voldoende aflossingen op het vreemd vermogen te kunnen voldoen. Het WSW meet de ICR over een periode van drie verslagjaren (gemiddeld) en over een periode van vijf prognosejaren (gewogen gemiddeld).

In formule = Operationele kasstromen + rentelasten – rentebaten + werkelijke onderhoudsuitgaven – normatieve minimale onderhoudsuitgaven) / (rentelasten + theoretisch aflossingsniveau)

Het voldoen aan de normen van het WSW is voorwaarde om met borging van het WSW financiering te kunnen aantrekken. Veluwonen voldoet ruimschoots aan alle WSW-normen.

3.7.6 Resultaat

Het resultaat over 2018 bedraagt € 37,7 miljoen positief en is hoger dan het resultaat over 2017 (€ 1,5 miljoen negatief op basis van marktwaarde) als gevolg van waarderingseffecten in het woningbezit en vennootschapsbelasting.

3.7.7 Treasury

Het treasurystatuut geldt als een gedragscode met betrekking tot het nemen van beslissingen op het gebied van financiering, beleggen, rentemanagement, liquiditeitenbeheer en de financiële logistiek. Het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt, het beheersen van financiële risico's, het realiseren van zo laag mogelijke kosten en het zeker stellen van voldoende liquiditeiten zijn dan ook de belangrijkste doelstellingen uit het treasurybeleid.

3.7.8 Financieringspositie

De leningenportefeuille kent per 31 december 2018 een omvang van circa € 95 miljoen. Al deze leningen zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De gemiddelde vermogensvoet bedraagt 3,48% (2017: 3,42%). Het voor de lange termijn beheersbaar houden van de rentecomponent is essentieel voor de financiële continuïteit.

Er is in 2018 geen externe financiering aangetrokken. Er zijn 2 bestaande leningen, met een schuldrestant van € 5,8 miljoen volledig afgelost, wegens het bereiken van de einddatum van de leningsovereenkomst.

Daarnaast bestaat er een schuld op lange termijn van circa € 20,0 miljoen (2017: € 20,8 miljoen) in verband met terugkoopverplichting van verkopen onder voorwaarden.

3.7.9 Beleggingen

Financiële middelen, die niet voor lopende betalingen benodigd zijn, worden tijdelijk uitgezet op spaarrekeningen. De tegoeden op deze spaarrekeningen zijn dagelijks opvraagbaar en kennen geen hoofdsomrisico. Deze spaarrekeningen zijn aangegaan bij financiële instellingen die beschikken over tenminste een AA-rating. Ook het land van vestiging van deze financiële instellingen heeft minimaal een AA-rating. Vanwege de lage rente wordt er geen actief beleid op spaartegoeden gehanteerd. Ultimo 2018 staan er geen liquiditeiten op de spaarrekeningen.

3.7.10 Kengetallen over de afgelopen 5 jaar per ultimo boekjaar

	2018*)	2017*)	2016*)	2015*)	2014
Gegevens bezit					
Aantal verhuureenheden:					
1. Woningen/woongebouwen	3.856	3.937	3.966	3.997	4.023
2. Garages	331	331	331	331	331
3. Bedrijfsruimten	0	0	0	1	1
4. Standplaatsen	69	69	69	69	69
5. Woonwagens	6	6	8	8	8
6. Bedden verzorgingstehuis	117	117	117	117	117
7. Parkeerplaats	46	48	48	52	0
8. Volkstuinen	10	10	10	10	0
9. Overige verhuureenheden	18	18	5	5	5
10. Voorraad koop	13	0	0	0	0
Totaal	4.466	4.536	4.554	4.590	4.554
Mutaties in het bezit					
1. Aantal opgeleverd	8	16	10	13	14
2. Aantal gekocht	1	1	9	8	2
3. Aantal verkocht	27	25	31	40	48
4. Aantal gesloopt / uit exploitatie	52	24	24	7	8
5. Aantal correctie	0	14	0	62	0
Kwaliteit (per woning)					
1. Aantal reparatieverzoeken	3.711	3.484	3.125	3.831	3.715
2. Kosten mutatieonderhoud per mutatie.	3.196	2.067	1.487	1.808	1.684
3. Kosten dagelijks onderhoud	595	489	434	461	410
4. Kosten planmatig onderhoud	1.025	1.075	1.095	1.231	1.139
5. Totaal onderhoudskosten	1.620	1.564	1.529	1.692	1.549
Prijs/kwaliteitsverhouding					
1. Gemiddeld aantal punten WWS	166	167	166	160	158
2. Gemiddelde netto-huurprijs	533	530	529	523	510
3. Gemiddelde puntprijs	3,21	3,17	3,19	3,31	3,22
Het verhuren van woningen					
1. Aantal mutaties (excl. nieuwbouw)	230	208	259	260	221
2. Mutatiegraad (in % woningbezit)	5,94	5,28	6,53	6,5	5,49
3. Huurachterstand in % jaarhuur	0,29	0,29	0,37	0,43	0,49
4. Huurderving in % jaarhuur	1,39	0,59	0,56	0,49	0,63
Financiële continuïteit					
1. Solvabiliteit	74,5	71,3	69,3	65,6	22,8
2. Liquiditeit (quick ratio)	0,6	1,2	1,6	2,3	3,4
3. Rentabiliteit eigen vermogen	10,0	-0,4	9,6	-0,7	12,1
4. Rentabiliteit totaal vermogen	8,2	0,5	7,5	0,5	5,2
5. Eigen vermogen per woning	96.735	85.237	84.992	76.493	11.583
Personeelsbezetting					
1. Totaal formatieplaatsen	32,5	31,6	30,5	31,6	31,3
2. Aantal medewerkers	36	35	36	36	36
*) Cijfers gebaseerd op balans op marktwaarde					



3.8 Risicobeheersing

Veluwonen wil op een verantwoorde manier met haar middelen omgaan. In 2018 is het bestaande risico-beheersingskader geactualiseerd. Risicomanagement heeft tot doel de onwetendheid van en de onzekerheid over risico's zoveel mogelijk te beperken. Het heeft een prominente plek in de werkzaamheden, vooral omdat er bij strategische keuzes belangrijke (financiële) risico's kunnen optreden.

3.8.1 Marktrisico's

De vraag naar huurwoningen is nog steeds groter dan het aanbod. Ook in 2018 zijn er geen grote verhuurproblemen opgetreden. Er is wel een verschuiving zichtbaar van een kwantitatieve naar een meer kwalitatieve vraag. Niet iedere huidige woning levert een antwoord op deze vraag. Het woningtype, de huurprijs en de locatie gaan bij een stijgend aanbod steeds vaker een belangrijke rol spelen.

Veluwonen bewaakt de verhuurbaarheid via het aantal woningzoekenden, het aantal reacties op woningen, demografische ontwikkelingen en woningbehoeftenonderzoeken. Via het strategisch voorraadbeleid wordt de woningvoorraad, als dat nodig is, bijgesteld.

3.8.2 Zorgvastgoed

Veluwonen verhuurt een groot aantal zorgwoningen aan meerdere zorginstellingen. Ondanks dat met deze zorgpartijen langdurige contracten zijn afgesloten, is er een potentieel risico dat de huur voor deze appartementen op termijn niet is gewaarborgd. Dit risico wordt verkleind doordat een groot deel van deze zorgwoningen vrij simpel kan worden omgezet in normale zelfstandige woningen.

Met De Beekwal (Eerbeek) en Tolzicht (Brummen) bezit Veluwonen 2 verzorgingshuizen. Beide locaties dienen in de komende jaren toekomstbestendig te worden gemaakt, aangezien de huidige staat en indeling steeds minder in overeenstemming is met de (steeds weer wijzigende) eisen van de zorg.

3.8.3 Financiële risico's

Alle plannen en activiteiten van Veluwonen worden vertaald in een financiële meerjarenbegroting. Jaarlijks wordt dit uitgewerkt in een begroting. De realisatie wordt bewaakt via periodieke interne rapportages en de jaarlijkse verantwoordingsstukken. De belangrijkste inkomsten zijn de huuropbrengsten en het resultaat uit verkoop van woningen.

Voor de uitgaven is er een duidelijke procuratie en mandateringsregeling. De belangrijkste risico's die grote financiële gevolgen hebben zoals storm, brand, fraude en dergelijke zijn verzekerd. Jaarlijks wordt de verzekeringsportefeuille geanalyseerd en bijgesteld aan nieuwe risico's of regelgeving.

3.8.4 Renterisico's

Binnen het treasurystatuut kiest Veluwonen voor een minimale risicostructuur. Dit betekent geen beleggingen in aandelen, obligaties en dergelijke. Bij het aantrekken van nieuwe leningen wordt erop toegezien dat de looptijden zodanig worden gekozen dat in enig jaar niet meer dan 15% van het totale leningenbedrag moet worden afgelost. Voor de korte termijn worden de geldstromen bewaakt via een liquiditeitsprognose versus de realisatie. Veluwonen heeft geen derivaten.

3.8.5 Grondrisico's

Veluwonen kent, inclusief haar verbindingen, 6 grondposities. De boekwaarde van al deze posities gezamenlijk is beperkt. Voor de meeste grondposities geldt dat deze bij voorkomende mogelijkheden worden afgestoten. De verwachting is dat bij verkoop minimaal de boekwaarde wordt ontvangen.

3.8.6 Projectrisico's

De basis van projecten ligt in het strategisch voorraadbeleid. Risicobeheersing en zorgvuldige besluitvorming zijn bij projecten nadrukkelijke aandachtspunten. Op het terrein van projecten kunnen zich (financiële) risico's met een grote impact voordoen. Er wordt om die reden gewerkt met fase-documenten, zodat de risico's bij projecten structureel in beeld komen. De doelstelling hierbij is een goede sturing, goede beheersing en goede verantwoording van projecten.

Vastgoedprojecten kennen een projectmatige aanpak met formele beslismomenten. Er wordt gewerkt op basis van een heldere werkwijze, investeringsbeslissingen worden genomen op basis van duidelijke criteria en/of een toetsingskader en de risico's worden beheerst.

3.8.7 Fiscale risico's

Dit betreft de gevolgen van het niet-naleven van de regelgeving en de daaruit mogelijk voortvloeiende naheffingen en boetes. De jaarrekening wordt samengesteld op basis van de fiscale waarderingsregels, zoals die zijn opgenomen in de Vaststellingsovereenkomst II.

3.9 Verbindingen en relaties met overige rechtspersonen

Veluwonen biedt een grote variëteit van werkzaamheden en activiteiten. Vanwege organisatorische redenen of vanwege voorschriften heeft Veluwonen in het verleden soms noodzakelijk activiteiten in andere rechtspersonen (dochters) ondergebracht, de zogenaamde verbindingen. Als gevolg van de voorschriften in de nieuwe Woningwet, bouwt Veluwonen deze verbindingen versneld af.

3.9.1 Verbindingen

Vastgoed Eerbeek BV

Deze houdstermaatschappij is een 100% deelneming van Veluwonen en heeft met name als doel het al dan niet samen met anderen deelnemen in en het besturen van andere ondernemingen en het verkrijgen, verwerven, vervreemden, huren, verhuren, vervaardigen, administreren, financieren, beheren, exploiteren en bewaren van goederen. Vastgoed Eerbeek BV heeft ultimo 2018 twee 100% deelnemingen: Vastgoedbeheer Eerbeek BV en XIA Vastgoed Ontwikkeling 1 BV.

Vastgoedbeheer Eerbeek BV

Het doel van deze BV is met name het verkrijgen, verwerven, vervreemden, huren, verhuren, vervaardigen, administreren, financieren, beheren, exploiteren en bezwaren van goederen. In deze BV is commercieel onroerend goed ondergebracht.

XIA Vastgoed Ontwikkeling 1 BV

In XIA Vastgoed Ontwikkeling 1 BV zijn samenwerkingsverbanden met externe partijen ondergebracht. Al deze samenwerkingsverbanden zijn gericht op het realiseren van woningen.

XIA Vastgoed Ontwikkeling 1 BV heeft een 33%-deelname in BePro BV. Via BePro BV waren er in 2018 deelnemingen in Kerkeveld CV en Ruitersmolen CV. Ultimo 2018 is Kerkeveld CV opgeheven. Verder heeft XIA Vastgoed Ontwikkeling 1 BV een 29%-deelneming in Aardhuus Ontwikkeling BV.

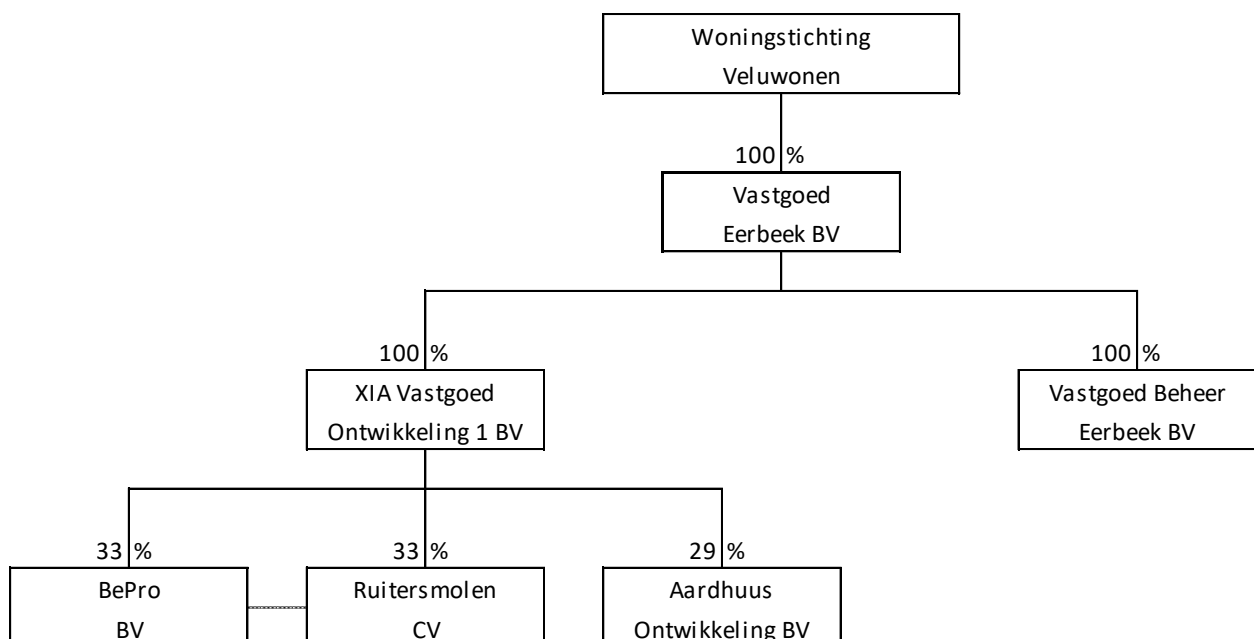
De waarde van de deelnemingen bedraagt ultimo 2018:

- BePro BV: € 6.600
- Ruitersmolen CV: € 0
- Aardhuus Ontwikkeling BV: € 78.600

De verwachting is dat BePro BV, Ruitersmolen CV en Aardhuus Ontwikkeling BV in 2019 worden opgeheven. Zodra XIA Vastgoed Ontwikkeling 1 BV 'leeg' is wordt ook deze BV opgeheven.

XIA Vastgoed Ontwikkeling 1 BV heeft ultimo 2018 een rekening-courantverhouding met BePro BV van € 30.000. Vastgoed Eerbeek BV heeft ultimo 2018 een rekening-courantverhouding met XIA Vastgoed Ontwikkeling 1 BV van € 1.000.000.

Organisatiestructuur Veluwonen per 31 december 2018



WoningNet NV

Veluwonen bezat 100 aandelen (ter waarde van € 1.070) in WoningNet NV. Deze aandelen zijn in 2018 verkocht.

3.9.2 Relaties met overige rechtspersonen

Veluwonen maakt in 2018 deel uit van de volgende samenwerkingsverbanden:

Stichting VSW (Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties)

VSW is een samenwerkingsverband tussen de Apeldoornse corporaties (Ons Huis, De Goede Woning, De Woonmensen en Veluwonen). Het belangrijkste doel is het behartigen van de gezamenlijke belangen van de Apeldoornse corporaties, met name richting de lokale overheid.

Stichting BWSA (Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn)

BWSA verzorgt het beheer en het onderhoud van de huurwoonwagens en de huurstandplaatsen die door de gemeente Apeldoorn aan de individuele Apeldoornse corporaties zijn overgedragen. BWSA bestaat uit de VSW-participanten. Veluwonen draagt naar rato bij in de kosten van BWSA.

Stichting Woonkeus Stedendriehoek

Dit is een samenwerkingsverband tussen in de regio Stedendriehoek werkzame woningcorporaties en gemeenten. Het doel is uitvoering te geven aan het tussen deze woningcorporaties en gemeenten vastgestelde 'convenant regionale woonruimteverdeling'. Veluwonen draagt naar rato bij in de kosten.

3.9.3 Vereniging van Eigenaars

In meerdere complexen is er sprake van een Vereniging van Eigenaars (VvE) waarin Veluwonen deelneemt. Voor alle VvE's geldt dat de materiële omvang hiervan gering is ten opzichte van de totale exploitatie van Veluwonen. Om deze reden is consolidatie van deze VvE-gegevens in de Veluwonen-cijfers achterwege gebleven. Alle kosten die verband houden met deze VvE's en die voor rekening komen van Veluwonen zijn verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Vereniging van Eigenaars De Bruisbeek (Loenen Gld.)

VvE De Bruisbeek omvat drie appartementsrechten in het activiteitencentrum De Bruisbeek. Veluwonen bezit hiervan 1 appartementsrecht. In de VvE-vergadering bezit Veluwonen 55% van de stemmen.

Vereniging van Eigenaars Koningin Wilhelmina Hof (Uddel)

VvE Koningin Wilhelmina Hof omvat het appartementsrecht voor het activiteitencentrum, het appartementsrecht voor 4 zorgwoningen en het appartementsrecht voor 19 huurwoningen aan de Essenkamp. Veluwonen bezit in de VvE-vergadering 83% van de stemmen.

Vereniging van Eigenaars Hattinkerf (Loenen Gld.)

Deze VvE wordt gevormd door de eigenaren van 12 koopappartementen en Veluwonen, als eigenaar van 6 huurappartementen, in het gebouw Hattinkerf. In de VvE-vergadering bezit Veluwonen 28% van de stemmen.

Vereniging van Eigenaars Moerbeek (Loenen Gld.)

In deze VvE bezit Veluwonen 60% van de eigendomsrechten van dit woongebouw.

Vereniging van Eigenaars De Hoge Weye (Beekbergen)

Deze VvE is tot stand gekomen na de oplevering van het Multifunctioneel Centrum. Veluwonen bezit 31% van de eigendomsrechten.

Vereniging van Eigenaars De Bergbeek (Beekbergen)

Tezamen met een koopappartementencomplex is aangrenzend een parkeerkelder onder 8 huurwoningen gerealiseerd. De VvE is om die reden opgedeeld in 2 zogenaamde 'ondersplitsingen', één voor de appartementen en één voor het bouwblok huurwoningen/parkeerkelder. In ondersplitsing 1 (ten behoeve van de appartementen) heeft Veluwonen geen aandeel. In ondersplitsing 2 (ten behoeve van de huurwoningen/parkeerkelder) betreft het eigendom van

Veluwonen 5 huurwoningen en 22 van de 31 parkeerplaatsen. Hiermee is circa 85% van de stemmen in de VvE-vergadering gemoeid.

Vereniging van Eigenaars Stuijvenburchstraat (Eerbeek)

Deze VvE bestaat uit 3 appartementen en 1 winkelruimte. De winkelruimte is eigendom van Mensink Mode. In de VvE-vergadering heeft Vastgoed Beheer Eerbeek B.V. 50% van de stemmen.

Vereniging van Eigenaars Dassenburcht II (Loenen Gld.)

Deze VvE bestaat uit 10 appartementen en bergingen/parkeerruimte. In de VvE-vergadering heeft Veluwonen 73% van de stemmen.

3.9.4 Overige relaties

Benoemingsrecht bestuursleden

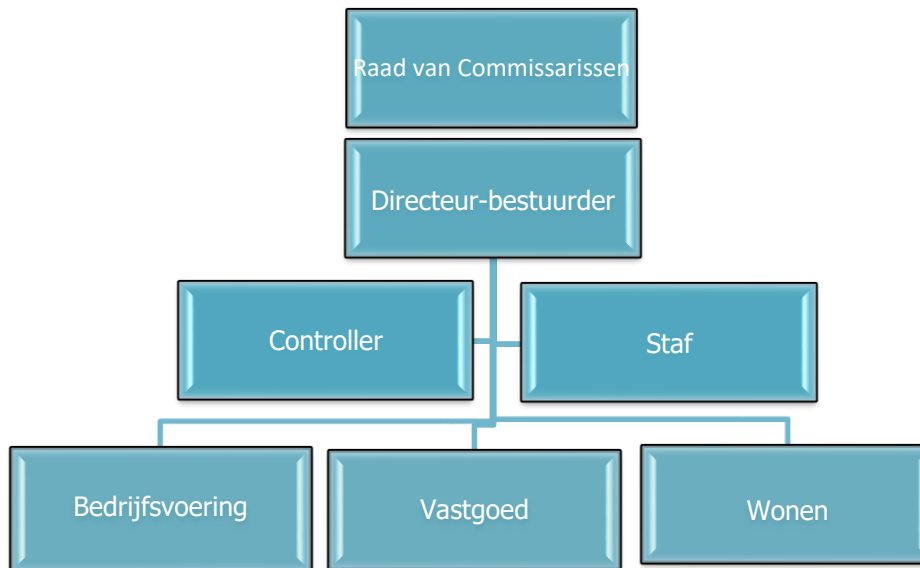
Voor de Stichting Huygenshof (Eerbeek) heeft Veluwonen het recht bestuursleden te benoemen. Er bestaat geen financiële verantwoordelijkheid met betrekking tot deze stichting.

4 Personeel en organisatie

4.1 Aantal medewerkers en organigram

Op 31 december 2018 waren er 36 medewerkers (32,5 fte's) werkzaam bij Veluwonen. Daarnaast is een aantal medewerkers werkzaam via bureau's of als ZZP'er. Het gaat hier om (tijdelijke) ondersteuning bij de afdeling Wonen en Bedrijfsvoering, wat vooral is ingegeven door de veranderingen op de beide afdelingen.

Het organigram geeft de functie-indeling eind 2018 weer.



De directeur vormt met de managers Bedrijfsvoering, Vastgoed en Wonen het managementteam.

4.2 Arbeidsvoorwaarden, arbeidsomstandigheden en ziekteverzuim

Arbeidsvoorwaarden

Aanvullend op de CAO Woondiensten zijn binnen Veluwonen secundaire arbeidsvoorwaarden van toepassing.

Ziekteverzuim

Het percentage ziekteverzuim bedroeg in 2018 4,8% ten opzichte van 5,2% in 2017. Het hoge ziekteverzuim is voornamelijk ontstaan doordat 1 medewerker het gehele jaar ziek is geweest. Veluwonen maakt gebruik van de maatwerkregeling en heeft een contract afgesloten met een zelfstandig bedrijfsarts.

Arbobeleid

Vier medewerkers zijn in 2018 aangewezen als bedrijfshulpverlener. Zij hebben allen de herhalingscursus BHV gevolgd. Er zijn geen meldingen ontvangen van ongevallen op de bouwplaats c.q. bij onderhoud en nieuwbouw in opdracht van Veluwonen.

4.3 Organisatieontwikkeling

Beoordelingssysteem

Er was behoefte om ons beoordelingssysteem om te buigen naar een meer kwalitatieve vorm van waarderen, aandacht voor ontwikkeling en duurzame inzetbaarheid. Het gaat erom medewerkers in hun kracht te zetten, uit te gaan van hun talenten en die volop te benutten. Dit noemen we 'het nieuwe waarderen'.

De focus van de gesprekken ligt op de 5 M&O-thema's en 3 kernwaarden van Veluwonen:

1. Bijdrage aan organisatiedoelen
2. Betrokkenheid
3. Werkvreugde
4. Persoonlijke en professionele ontwikkeling
5. Gezondheid
6. Kernwaarden: dichtbij, rechte doorzee, positief.

We doen dit middels een gesprekscyclus die bestaat uit een planningsgesprek in het voorjaar, een voortgangsgesprek in de zomer en een eindejaarsgesprek in december. De resultaten zijn positief.

Scholing en opleiding

Ontwikkeling van de medewerkers en van de organisatie staat bij Veluwonen hoog in het vaandel. Ontwikkeling van de medewerkers is een terugkerend besprekspunt bij het beoordelingssysteem. Manager en medewerker bepalen samen welke vooruitgang geboekt moet worden. In 2018 is € 88.000 besteed aan scholing, opleiding en persoonlijke ontwikkeling.



4.4 Intern overleg en ondernemingsraad

De overlegvormen binnen Veluwonen hebben een drieledig doel:

- Vaststellen en afstemmen van beleidsaangelegenheden
- Afstemmen van praktische en organisatorische kwesties
- Overdracht/uitwisseling van informatie

De terugkerende overlegvormen die in dit verband kunnen worden genoemd, zijn:

- MT (2 wekelijks)
- Projectenoverleg
- Weekstart (op afdelingsniveau)
- Medewerkersbijeenkomst (maandelijks)

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad bestaat ultimo 2018 uit 3 leden. Voorzitter is de heer J.H. Klaasen, secretaris de heer M. Hermsen en lid mevrouw A. Martijnse. De OR heeft in 2018 5 keer overleg gehad met de directie en 2 keer overleg gehad met de voorzitter van RvC. Ook heeft de OR zitting gehad in de sollicitatieprocedure voor het aantrekken van 2 RvC-leden.

Belangrijke onderwerpen die op de agenda stonden:

- Dagelijkse gang van zaken/processen
- Personele wijzigingen
- Werkdruk
- Sollicitatieprocedure RvC
- Medewerkers-betrokkenheidsonderzoek (MBO)
- Arbozaken
- Beoordelingssystematiek
- Voorgenomen verbouwing kantoor
- I&A-traject (o.a. AVG)

Tevens heeft de OR advies/instemming gegeven op de volgende thema's:

- Nieuwe waarden medewerkers
- Nieuw contract bedrijfsarts
- Plan van aanpak behorend bij de RI&E

Deel 2: jaarrekening 2018



5 Geconsolideerde jaarrekening

BALANS (GECONSOLIDEERD) voor resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

ACTIVA	ref.	31-12-2018	31-12-2017
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbelegging	1		
- DAEB vastgoed in exploitatie		451.200	420.452
- niet-DAEB vastgoed in exploitatie		10.244	11.156
- onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		19.056	19.314
- DAEB en niet DAEB vastgoed in ontwikkeling voor voor eigen exploitatie		4.224	3.445
		484.724	454.367
Materiële vaste activa	2		
- onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.076	1.256
Financiële vaste activa	3		
- deelnemingen in groepsmaatschappijen		85	520
- latente belastingvorderingen		5.219	7.486
- overige vorderingen		491	357
		5.795	8.363
Totaal vaste activa		491.595	463.986
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	4		
- vastgoed bestemd voor verkoop		3.559	1.575
- overige voorraad		1	1
		3.560	1.576
Vorderingen	5		
- huurdebiteuren		78	79
- overheid		0	0
- vorderingen op groepsmaatschappijen		30	186
- belastingen en premies sociale verzekeringen		0	44
- overige vorderingen		556	992
- overlopende activa		0	0
		664	1.301
Liquide middelen	6		
- liquide middelen		4.981	4.085
Totaal vlottende activa		9.204	6.962
TOTAAL ACTIVA		500.800	470.948

PASSIVA	ref.	31-12-2018	31-12-2017
Groepsvermogen	7		
- eigen vermogen		373.012	335.577
Voorzieningen	8		
- onrendabele investeringen en herstructurerings		0	0
- voorziening latente belastingverplichtingen		5.676	9.477
- deelnemingen		0	0
- overige voorzieningen		282	281
Totaal voorzieningen		5.958	9.758
Langlopende schulden	9		
- leningen kredietinstellingen		94.901	100.685
- verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		20.038	20.766
- overige schulden		3	3
Totaal langlopende schulden		114.942	121.454
Kortlopende schulden	10		
- schulden aan leveranciers		2.456	937
- schulden aan kredietinstellingen		0	0
- schulden aan gemeenten		0	0
- belastingen en premies sociale verzekeringen		1.318	846
- overige schulden		86	59
- overlopende passiva		2.941	2.317
Totaal kortlopende schulden		6.888	4.159
BALANSTOTAAL		500.800	470.948

RESULTATENREKENING GECONSOLIDEERD 2018 (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	ref.	DAEB	Niet DAEB	2018	2017
Huuropbrengsten	11	25.719	712	26.431	26.742
Opbrengsten servicecontracten	12	40	2	42	68
Lasten servicekosten	13	-67	-14	-81	-136
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-1.526	-127	-1.653	-1.697
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-8.160	-250	-8.410	-8.276
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-5.335	-25	-5.360	-4.410
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		10.671	298	10.969	12.291
Opbrengsten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	792	792	8
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	-227	-227	-4
Toegerekende personeelskosten		0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0	0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	0	565	565	4
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.988	416	4.404	5.738
Toegerekende organisatiekosten		-299	-19	-318	-309
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.314	-216	-2.530	-3.939
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	1.375	181	1.556	1.490
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	-228	0	-228	-3.563
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20	27.176	-574	26.602	-4.594
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	21	358	111	469	-98
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bestemd voor verkoop	22	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		27.306	-463	26.843	-8.255
Opbrengsten overige activiteiten		68	3	71	81
Kosten overige activiteiten		-456	-13	-469	-468
Nettoresultaat overige activiteiten	23	-388	-10	-398	-387
Leefbaarheid	24	-220	-6	-226	-137
Waardeverandering financiële activa en effecten		0	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot vaste activa horen en effecten		0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		30	1	31	147
Rentelasten en soortgelijke kosten		-3.335	-91	-3.426	-3.766
Saldo financiële baten en lasten	25	-3.305	-90	-3.395	-3.619
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		35.439	475	35.914	1.387
Belastingen	26	1.449	40	1.489	-675
Aandeel in resultaat deelnemingen	27	0	31	31	75
RESULTAAT NA BELASTINGEN		36.888	546	37.434	787

KASSTROOMOVERZICHT DIRECTE METHODE (bedragen x € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2018	Totaal 2017
<u>Operationele activiteiten</u>				
<i>Ontvangsten</i>				
Huren	25.678	735	26.413	26.654
- zelfstandige huurwoningen	24.043	374	24.417	24.609
- onzelfstandige wooneenheden	559	0	559	570
- intramuraal	834	0	834	826
- maatschappelijk onroerend goed	242	0	242	250
- bedrijfsmatig onroerend goed	0	186	186	211
- parkeervoorzieningen	0	175	175	188
Vergoedingen	395	31	426	169
Overige bedrijfsontvangsten	321	1	322	158
Renteontvangsten	10	0	10	113
Saldo ingaande kasstromen	26.404	767	27.171	27.094
<i>Uitgaven</i>				
Personeelsuitgaven	2.474	35	2.509	2.455
Onderhoudsuitgaven	5.300	112	5.412	5.959
Overige bedrijfsuitgaven	3.335	107	3.442	3.464
Renteuitgaven	3.444	49	3.493	3.894
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	320	5	325	0
Verhuurdersheffing	3.539	20	3.559	3.218
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	61	8	69	18
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	18.473	336	18.809	19.008
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.931	431	8.362	8.086
<u>(Des)investerings</u>				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.785	550	4.335	5.572
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dpi periode	1.212	304	1.516	953
Verkoopontvangsten nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	59
Verkoopontvangsten grond	0	795	795	1.646
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	4.997	1.649	6.646	8.230
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	2.270	0	2.270	3.271
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	5.158	0	5.158	519
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	960	412	1.372	1.378
Investerings overig	0	16	16	23
Externe kosten bij verkoop	134	20	154	155
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	8.522	448	8.970	5.346
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-3.525	1.201	-2.324	2.884
<i>FVA</i>				
Ontvangsten overig	0	3.641	3.641	287
Uitgaven overig	0	-3.000	-3.000	41
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	0	641	641	246
Kasstroom uit (des)investerings	-3.525	1.842	-1.683	3.130

KASSTROOMOVERZICHT DIRECTE METHODE (bedragen x € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2018	Totaal 2017
<u>Financieringsactiviteiten</u>				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	0	0	0	0
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	5.702	81	5.784	10.684
Aflossing niet geborgde leningen	0	0	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.702	-81	-5.783	-10.684
Mutatie liquide middelen	-1.296	2.192	896	532
Liquide middelen per 1 januari	2.348	1.737	4.085	3.641
Tekort liquide middelen per 1 januari	0	0	0	-88
Liquide middelen per 31 december	1.052	3.929	4.981	4.085
Tekort liquide middelen per 31 december	0	0	0	0

TOELICHTING OP DE WAARDERINGSGRONDSLAGEN

ALGEMEEN

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.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. Alle bedragen luiden in euro's en zijn afgerond op het dichtstbijzijnde € 1.000 tenzij anders vermeld. De activiteiten bestaan voornamelijk uit exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Het KvK nummer van Veluwonen is 41041816. Woningstichting Veluwonen is gevestigd op Stuijvenburchstraat 20, 6961 DR te Eerbeek (gemeente Brummen). Deze jaarrekening bevat de financiële informatie van zowel de onderneming als de geconsolideerde maatschappijen van de onderneming.

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de corporatie en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de corporatie. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de corporatie en haar bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Veluwonen zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het DAEB vastgoed als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de actuele en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstelling zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Foutenherstel

Bij het opmaken van de jaarrekening 2017 is vastgesteld dat in de enkelvoudige jaarrekening 2016 de waardering van de deelneming in Vastgoed Eerbeek BV onjuist was, waardoor een verschil tussen het geconsolideerde en enkelvoudige eigen vermogen van € 2.287.000 ontstond welke ook was toegelicht in de jaarrekening 2016. In de jaarrekening 2017 is de waardering gecorrigeerd, waardoor het verschil is opgeheven.

Marktwaaarde

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het vastgoed in exploitatie tegen de reële waarde, zijnde de marktwaaarde in verhuurde staat moeten waarderen conform het door de Minister voorgeschreven waarderingshandboek. Veluwonen past de basisversie van het waarderingshandboek toe. Voor BOG en het zorgvastgoed wordt de full-versie toegepast, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

Beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Veluwonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondsscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. (indien full-versie:) Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Veluwonen bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Veluwonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 68% van de maximaal redelijke huur. In specifieke complexen wordt hiervan afgeweken.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Veluwonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. De norm voor onderhoud wordt bepaald over de gehele levensduur van het complex. De gemiddelde onderhoudsnorm voor de woningen is € 2.347.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Veluwonen en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. De norm voor algemeen beheer wordt bepaald over de gehele levensduur van het complex. De gemiddelde norm voor algemeen beheer voor de woningen is € 648.

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

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

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

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te bepalen posten. Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Veluwonen maakt geen gebruik van derivaten.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Grondslagen voor de consolidatie

In de consolidatie zijn alle activa, passiva en resultaten van Veluwonen en haar groepsmaatschappijen betrokken. Veluwonen is aan te merken als groepshoofd. Tot de groep behoren ultimo 2018 de 100% deelname van Vastgoed Eerbeek BV (holding), Vastgoedbeheer Eerbeek BV en XIA Vastgoed Ontwikkeling 1 BV. De onderlinge financiële verhoudingen en transacties zijn in de consolidatie geëlimineerd.

Algemeen

Activa en passiva worden opgenomen tegen nominale waarde, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijk in de praktijk zullen voordoen, en niet op voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

(1) Vastgoedbelegging

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens bij de meest recent afgesloten huurovereenkomst, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2018 bedraagt deze grens € 710,68 (2017: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven deze huurtoeslaggrens bij de meest recent afgesloten huurovereenkomst, garageboxen en het overige commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Complexindeling

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed is opgedeeld naar 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 aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex dat bestaat uit sociaal en/of commercieel vastgoed. Bij gemengde waarderingscomplexen wordt, nadat de waarde van het gehele complex is bepaald, de waarde gesplitst in het deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel wordt toegerekend.

Complexen waarvoor geldt dat sprake is van een onherroepelijk sloopbesluit worden gewaardeerd op de nog te realiseren directe opbrengstwaarde.

Doorexploitatie- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van een netto contante waarde van kasstromen, de discounted cashflow (DCF) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploitatiescenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplexniveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploitatie- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Voor bedrijfsmatig- en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploitatiescenario van toepassing

Het doorexploitatiescenario veronderstelt dat verhuureenheden verhuurd blijven, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij verhuizing wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd en de huur wordt aangepast naar de maximale potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij verhuizing van de huurder leeg en vrij van huur worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploitatiescenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. De mutatiekans is de eerste vijf jaar gelijk aan de mutatiekans in het doorexploitatiescenario. Vanaf het zesde jaar is rekening gehouden met een mutatiekans van 70% van de mutatiekans doorexploiteren. Indien sprake is van een onaangebroken waarderingscomplex is de mutatiekans in het eerste jaar van de DCF-periode verhoogd met 2%. 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 uitponen van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploitatiescenario.

Macro economische parameters

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

Parameters woongelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 ev
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging	8,60%	5,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 706,46 en € 1044,38				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 626,21 en € 1004,26				
Mutatieonderhoud - EGW	883	883	883	883	883
Mutatieonderhoud - MGW	663	663	663	663	663
Beheerskosten - EGW	436	436	436	436	436
Beheerskosten - MGW	428	428	428	428	428
Belastingen, verzekeringen, en overige zakelijke lasten, als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Gemeentelijke OZB Deze zijn gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2018, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2017	Brummen 0,1050% Apeldoorn 0,1413% Rheden 0,1368%	Brummen 0,1050% Apeldoorn 0,1413% Rheden 0,1368%	Brummen 0,1050% Apeldoorn 0,1413% Rheden 0,1368%	Brummen 0,1050% Apeldoorn 0,1413% Rheden 0,1368%	Brummen 0,1050% Apeldoorn 0,1413% Rheden 0,1368%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ		0,561%	0,592%	0,592%	0,567%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden		1,0%	1,2%	1,3%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij doorexpluiten	Gemiddeld over 5 jaar per marktcomplex				
Verkoopkosten bij uitpanden, als percentage van de leegwaarde	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Disconteringvoet	Opgebouwd door de risicovrije rentevoet van 0,44% plus de Vastgoed sectorspecifieke opslag van 5,52% plus een opslag voor het markt- en objectrisico.				

In het doorexpluatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.

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

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2018	2019	2020	2021	2022 ev
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud BOG	€ 5,40 per m2 bvo				
Instandhoudingsonderhoud MOG	€ 6,55 per m2 bvo				
Mutatieonderhoud BOG	€ 9,00 per m2 bvo				
Mutatieonderhoud MOG	€ 10,80 per m2 bvo				
Marketing	14% van de marktjaarhuur				
Beheerkosten – bedrijfsmatig onroerend goed	3% van de markthuur				
Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed	2% van de markthuur				
Belastingen, verzekeringen, en overige zakelijke lasten, als percentage van de WOZ (Exclusief gemeentelijke OZB)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Gemeentelijke OZB Deze zijn gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2018, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2017	Brummen 0,2190% Apeldoorn 0,4072% Rheden 0,2383%	Brummen 0,2190% Apeldoorn 0,4072% Rheden 0,2383%	Brummen 0,2190% Apeldoorn 0,4072% Rheden 0,2383%	Brummen 0,2190% Apeldoorn 0,4072% Rheden 0,2383%	Brummen 0,2190% Apeldoorn 0,4072% Rheden 0,2383%
Disconteringsvoet	Opgebouwd door de risicovrije rentevoet van 0,44% plus de Vastgoed sectorspecifieke opslag van 5,52% plus een opslag voor het markt- en objectrisico.				

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

Parameters parkeergelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 ev
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 166	€ 166	€ 166	€ 166	€ 166
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50
Beheerkosten – garagebox	€ 37	€ 37	€ 37	€ 37	€ 37
Beheerkosten – parkeerplaats	€26	€26	€26	€26	€26
Belastingen en verzekeringen	0,24% van de WOZ-waarde				
Disconteringsvoet - garagebox	6,30%	6,30%	6,30%	6,30%	6,30%
Disconteringsvoet – parkeerplaats	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%

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

Inschakeling taxateur

Voor het vastgoed dat gewaardeerd is op basis van de full-waardering (BOG, MOG, Zorg) is in 2016 100% van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur van AAG, de heer van Scherpenzeel, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). In 2017 en 2018 heeft er een taxatie-update plaatsgevonden van deze full-waardering.

Toepassing vrijheidsgraden

Voor het onderstaande vastgoed is de full-versie toegepast. Voor de volgende vrijheidsgraden zijn ten opzichte van het handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Veluwonen opereert.

	Loenenseweg 88 Eerbeek <i>Zorgactiviteiten</i>	Loenenseweg 90 Eerbeek <i>Zorgactiviteiten</i>	De Beekwal Eerbeek <i>Intramurale zorg</i>	Stuijvenburchstraat 29 Eerbeek <i>Kantoorruimte</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	90	95	193	80
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	9,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	8,0%	8,0%	6,0%	6,0%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	2,0%	2,0%	100,0%
Onderhoud	handboek	handboek	handboek	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	ja	ja
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	Bernstein Eerbeek <i>Winkels</i>	Huijgenshof Eerbeek <i>Activiteitencentrum</i>	Kattedoorn Eerbeek <i>Standplaatsen</i>	Veldheim Hoenderloo <i>Activiteitencentrum</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	95	85	actuele huur	74
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	8,5%	0,0%	8,0%	11,0%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	8,0%	8,72%	7,0%	10,0%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Onderhoud	handboek	handboek	actuele cijfers	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	ja	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	Van Zwietenlaan Laag-Soeren <i>Standplaatsen</i>	Kulturhus Laag-Soeren <i>Activiteitencentrum</i>	Bruisbeek Loenen <i>Activiteitencentrum</i>	KWH Uddel <i>Activiteitencentrum</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	actuele huur	50	85	65
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	8,0%	11,5%	8,5%	11,0%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	7,0%	10,0%	8,0%	10,0%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Onderhoud	actuele cijfers	handboek	handboek	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	Tolzicht Brummen <i>intramurale zorg</i>	Tolzicht Brummen <i>aanleunwoningen</i>	Akkergeelster Brummen <i>begeleid wonen</i>	De Wezeboom Brummen <i>begeleid wonen</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	200	actuele huur	205	205
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	7,0%	4,0%	7,0%	6,5%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	6,5%	6,0%	6,0%	6,0%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Onderhoud	handboek	actuele cijfers	handboek	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	Buiten de Veste (hoofd) Brummen <i>extramurale zorg</i>	Buiten de Veste (A en B) Brummen <i>intramurale zorg</i>	De Haere Wenum Wiesel <i>standplaatsen</i>	De Haere Wenum Wiesel <i>woonwagens</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	205	131	actuele huur	actuele huur
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	0,0%	6,5%	9,0%	9,0%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	6,0%	6,0%	8,0%	8,0%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Onderhoud	actuele cijfers	handboek	actuele cijfers	actuele cijfers
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	ja	n.v.t.

Voor de berekeningen is uitgegaan van de volgende parameters:

Inflatie:	inkomsten	uitgaven
2019	1,60	2,00
2020	2,50	2,90
2021	2,30	2,80
2022	2,20	2,70
2023 en >	2,00	2,50

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen boven het oorspronkelijk vastgestelde niveau, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies te zijn gebaseerd op de kasstroomgenererende eenheid waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen

volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Veluwonen hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald door het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs waar geen rekening is gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Voor het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

Beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde (bedragen x € 1.000)		
<i>Marktwaarde verhuurde staat</i>		461.420
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-113.285	
Betaalbaarheid (huren)	-85.179	
Kwaliteit (onderhoud)	-56.604	
Beheer (beheerkosten)	11.978	
Subtotaal		-243.090
<i>Beleidswaarde</i>		218.330

Sensitiviteitsanalyse

Onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de genoemde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde (bedragen x € 1.000)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	10.678
Streefhuur per maand	€ 25 lager	- 10.989
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-4.069
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 lager	4.069
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-8.180
Lasten beheer per jaar	€ 100 lager	8.180
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-15.649
Disconteringsvoet	0,5% lager	18.556

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Veluwonen heeft woningen onder voorwaarden verkocht waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringsconstructie.

Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies;
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichting uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VoV, dus rekening houdend met de gemaakte afspraken over de verdeling van de waardemutatie sinds de initiële verkoop (veelal 50/50). Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Veluwonen een terugkoopverplichting en/of recht dat mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economische verkeer. De terugkoopverplichting/recht wordt jaarlijks gewaardeerd.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De lagere marktwaarde verantwoorden we in de jaarrekening bij het aangaan van feitelijke investeringsverplichtingen inzake het DAEB- en niet-DAEB- vastgoed. Hiervan is sprake zodra voldaan wordt aan de criteria dat de opdracht tot uitvoering van de werkzaamheden is verstrekt aan de aannemer.

(2) Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grondkosten wordt niet afgeschreven.

(3) Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen worden in de consolidatie opgenomen indien er sprake is van overwegende zeggenschap.

In de consolidatie zijn opgenomen:

- Veluwonen te Eerbeek (toegelaten instelling)
- Vastgoed Eerbeek BV te Eerbeek, kapitaalbelang 100% gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde.

De volgende deelneming van Veluwonen is niet in de consolidatie opgenomen:

- WoningNet NV te Weesp, 100 aandelen, is verkocht in boekjaar 2018.

Vastgoed Eerbeek BV heeft deelnemingen in:

- Vastgoedbeheer Eerbeek BV, kapitaalbelang 100%, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde
- XIA Vastgoed Ontwikkeling 1 BV, kapitaalbelang 100%, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde.

De volgende deelnemingen van Vastgoed Eerbeek BV zijn niet in de consolidatie opgenomen:

- BePro BV te Apeldoorn, kapitaalbelang 33,3%, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde
- Kerkeveld CV te Apeldoorn, kapitaalbelang 33,3%, deelgenomen werd als commanditair vennoot, eind 2018 geliquideerd
- Ruitersmolen CV te Apeldoorn, kapitaalbedrag 33,3%, deelgenomen wordt als commanditair vennoot, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde
- Aardhuus Ontwikkeling BV te Son en Breugel, kapitaalbedrag 29%, deelgenomen wordt als aandeelhouder, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Bij deze waardering worden ook langlopende vorderingen op de deelnemingen meegenomen die feitelijk moeten worden gezien als onderdeel van de netto-investering. Dit betreft met name leningen waarvan de afwikkeling in de nabije toekomst niet is gepland en niet waarschijnlijk is. Een aandeel in de winst van de deelneming in latere jaren wordt pas verwerkt als en voor zover het cumulatieve niet verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen. Wanneer de onderneming echter geheel of ten dele garant staat voor de schulden van een deelneming, dan wel de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) in staat te stellen tot betaling van haar schulden, wordt een voorziening gevormd ter grootte van de verwachte betalingen door de onderneming ten behoeve van de deelneming.

Actieve latente belastingvorderingen

Voor de actieve 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. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar.

De actieve latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter.

De netto-rente bestaat uit de voor Veluwonen geldende rente voor langlopende leningen (3,48%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Overige vorderingen

De bij verkoop van 'Koopstart'-woningen verleende korting zal bij doorverkoop door de koper aan Veluwonen moeten worden terugbetaald. Deze vordering is als langlopende vordering opgenomen onder de Financiële vaste activa.

(4) Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop (op balansdatum leegstaat en een verkooplabel heeft). Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde.

Overige voorraden

Gezien de geringe omzet van materiaal en de relatief geringe voorraad is gekozen voor een ijzeren voorraad systeem. Hierbij wordt de voorraad per balansdatum niet geïventariseerd, en vormen de gedane inkopen het materiaalverbruik.

(5) Vorderingen

De vorderingen zijn bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens tegen de geamortiseerde kostprijs, meestal zijnde de nominale waarde, onder aftrek van een afwaardering voor mogelijke oninbaarheid.

(6) Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare spaartegoeden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

(7) Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie wordt bepaald op complexniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

(8) Voorzieningen

Voorziening passieve latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. De latente worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto-rente en hebben overwegend een langlopend karakter.

De netto-rente bestaat uit de voor Veluwonen geldende rente voor langlopende leningen (3,48%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%).

Overige voorzieningen

Jubileumuitkering:

De voorziening voor uitgestelde personeelsbeloningen bestaat uit de toekomstige verplichtingen uit hoofde van jubileumuitkeringen en wordt bepaald op basis van de contante waarde van toekomstige aanspraken, rekening houdend met de achterliggende diensttijd, de leeftijd en het verwachte verloop (blijfkans) van het huidige personeelsbestand.

(9) Schulden op lange termijn

Leningen

De leningen zijn bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens tegen de geamortiseerde kostprijs, meestal zijnde de nominale waarde en worden, afhankelijk van contractuele afspraken, afgelost op basis van annuïteiten, fixe-aflossing of volgens de lineaire aflossingsmethode.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.

Baten worden verantwoord in het jaar dat zij geëind of invorderbaar waren. Lasten worden toegerekend aan het jaar waarin zij worden gerealiseerd, dan wel voorzienbaar zijn.

(11) Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

(12 en 13) Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders voor de levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats.

(14) Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- verzekeringen en belastingen.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

(15) Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

(16) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- verhuurdersheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

(18) Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(19) 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 en herstructurering.

(20) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

(21) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar. De mutatie in de waardering van de terugkoopverplichting wordt hierop in mindering gebracht.

(22) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

(23) Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

(24) Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

(25) Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

(26) Belastingen

Woningstichting Veluwonen staat aan het hoofd van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De belastingpositie van de fiscale eenheid wordt volledig verantwoord in de jaarrekening van Veluwonen. De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Veluwonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 is de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) afgelopen. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Veluwonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2018 en het fiscale resultaat 2018 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

De acute vpb-positie voor het jaar 2018 is bepaald op nihil. De reden hiervoor is dat Veluwonen vanuit het verleden beschikt over fiscaal compensabele verliezen.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal VHE's of werkelijke kosten.

Diverse toerekeningen:

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

De pensioenregeling is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar zijn aard een toegezegd-pensioenregeling. Veluwonen heeft in het geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de rekening courant verhoudingen met kredietinstellingen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

VASTE ACTIVA

(1) Vastgoedbelegging

	31-12-2018	31-12-2017
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 DAEB-vastgoed in exploitatie	451.200	420.452
2 niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	10.244	11.156
3 onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	19.056	19.314
4 DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen Exploitatie	4.224	3.218
5 niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	227
Boekwaarde eind boekjaar	484.724	454.367

Op 23 augustus 2017 ontving Veluwonen van de Autoriteit woningcorporatie vrijstelling voor het scheiden van de diensten van algemeen economisch belang (hierna te noemen: DAEB) en overige werkzaamheden (niet-DAEB). Het vastgoed is geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB in overeenstemming met de ingediende aanvraag. Voor Veluwonen is het zogenaamde verlichte regime van toepassing, waardoor (m.i.v. 1 januari 2018) geen gescheiden balansen hoeven te worden opgesteld.

Het verloop van deze posten is in 2018 als volgt:

ad 1 en 2 – DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed		niet-DAEB vastgoed	
	2018	2017	2018	2017
Saldo begin boekjaar				
Aanschafwaarde	234.858	234.277	12.525	13.443
Cumulatieve herwaardering	213.708	226.547	3.249	3.416
Cumulatieve waardeverminderingen	-28.114	-32.167	-4.618	-5.681
Boekwaarde begin boekjaar	420.452	428.657	11.156	11.178
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen nieuwbouw/groot-onderhoud	8.189	3.096	0	0
- investeringen in bestaande voorraad	124	75	-8	-7
- investeringen terugkoop VoV-woning	147	237	0	0
- desinvesteringen in bestaand bezit	-5	-25	0	0
- desinvesteringen t.g.v. verkoop woningen	-2.530	-2.962	0	-977
- overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-1.800	0	-330	0
- desinvesteringen t.g.v. sloop	-553	-3.090	0	0
- herclassificatie DAEB/niet-DAEB	0	0	0	0
- waarde mutatie marktwaarde	27.176	-5.536	-574	962
Saldo mutaties	30.748	-8.205	-912	-22
Saldo eind boekjaar				
Aanschafwaarde	239.581	234.858	12.025	12.525
Cumulatieve herwaardering	235.191	213.708	3.018	3.249
Cumulatieve waardeverminderingen	-23.572	-28.114	-4.799	-4.618
Boekwaarde eind boekjaar	451.200	420.452	10.244	11.156

In de waardering van het vastgoed in exploitatie is een bedrag ad € 112.000 begrepen met betrekking tot panden waarvoor een onherroepelijk sloopbesluit is genomen.

Zekerheden

Er zijn geen activa als zekerheid gesteld voor de verstrekte leningen.

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd bij Raetsheren van Orden tegen het risico van brand- en stormschade. In de polisvoorwaarden is opgenomen dat er geen sprake kan zijn van onderverzekering.

Actuele waarde

Een indicatie van de actuele waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie is de waarde volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken. De totale waarde op basis van ozb-aanslag 2019 (peildatum 1 januari 2018) bedraagt circa € 678 miljoen (ozb-aanslag 2018 circa € 652 miljoen).

	31-12-2018	31-12-2017
ad 3 – Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Saldo begin boekjaar	19.314	19.781
Mutaties in het boekjaar		
- verkoop van woningen	0	0
- terugkoop van woningen	-1.216	-1.334
- waardeverandering verkochte woningen	958	867
Saldo eind boekjaar	19.056	19.314
Totaal aantal verkochte VoV-woningen begin boekjaar	158	
Verkocht in boekjaar	0	
Teruggekocht in boekjaar	-9	
Aantal verkochte VoV-woningen eind boekjaar	149	

ad 4 en 5 - DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	DAEB vastgoed		niet-DAEB vastgoed	
	2018	2017	2018	2017
Bruto saldo begin boekjaar	6.897	4.126	227	417
Voorziening ORT begin boekjaar	-3.680	-201	0	0
Saldo begin boekjaar	3.218	3.925	227	417
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen	9.563	6.028	0	0
- afboeking onrendabele investering	0	0	0	0
- opbrengsten uit verkopen	-139	-161	-227	-190
- overboeking naar onroerende zaken in exploitatie	-8.189	-3.096	0	0
- mutatie voorziening	-228	-3.478	0	0
Saldo mutaties	1.006	-707	-227	-190
Bruto saldo eind boekjaar	8.131	6.897	0	227
Voorziening ORT eind boekjaar	-3.908	-3.680	0	0
Saldo eind boekjaar	4.224	3.218	0	227

(2) Materiële vaste activa

Het verloop van deze posten is in 2018 als volgt:

	Kantoor- pand	Inventaris	Vervoer- middelen	Totaal
Saldo begin boekjaar				
- aanschaffingswaarde	2.199	326	88	2.613
- cumulatieve afschrijving	-1.179	-161	-17	-1.357
Boekwaarde begin boekjaar	1.020	165	71	1.256
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen	31	37	0	68
- desinvesteringen	0	0	0	0
- overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-86	0	0	-86
- afschrijvingen	-96	-48	-18	-162
- correcties op afschrijvingen	0	0	0	0
- waardeveranderingen	0	0	0	0
Saldo mutaties	-151	-11	-18	-180
Saldo eind boekjaar				
- aanschaffingswaarde	2.144	363	88	2.595
- cumulatieve afschrijving	-1.275	-209	-35	-1.519
Boekwaarde eind boekjaar	869	154	53	1.076

De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

- bedrijfsgebouwen	30-40 jaar
- kantoorinventaris	10 jaar
- ICT	3 jaar
- Vervoermiddelen	5 jaar

Verzekeringen

De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2018 verzekerd bij Raetsheren van Orden middels een uitgebreide opstalverzekering. Hierbij is overeengekomen dat van onderverzekering nimmer sprake zal zijn.

De roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn verzekerd bij Raetsheren van Orden. De verzekerde waarde bedraagt per 31 december 2018 € 350.000.

Actuele waarde

Een indicatie van de actuele waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie is de waarde volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken. De totale waarde op basis van ozb-aanslag 2019 (peildatum 1 januari 2018) bedraagt € 506.000 (ozb-aanslag 2017: € 840.000).

(3) Financiële vaste activa

	31-12-2018	31-12-2017
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 deelnemingen in groepsmaatschappijen	85	520
2 latente belastingvorderingen	5.219	7.486
3 Overige vorderingen	491	357
Saldo eind boekjaar	<u>5.795</u>	<u>8.363</u>

ad 1 – Deelnemingen in groepsmaatschappijen

WoningNet NV	0	1
Kerkeveld CV	0	81
Ruitersmolen CV	0	0
Nieuw Canada CV	0	0
BePro BV	6	6
Aardhuus Ontwikkeling BV	79	432
Ruimzicht VOF	0	0
Saldo eind boekjaar	<u>85</u>	<u>520</u>

ad 2 – Latentie belastingvordering

Deze post is als volgt samengesteld:		
2a. Belastinglatentie verliescompensatie	3.774	5.673
2b. Belastinglatentie marktwaarde t.g.v. woningverkoop	782	1.005
2c. Belastinglatentie afschrijvingspotentieel	663	808
Saldo eind boekjaar	<u>5.219</u>	<u>7.486</u>

2a. Belastinglatentie verliescompensatie

Saldo begin boekjaar	5.673	10.125
Mutaties in het boekjaar	<u>-1.899</u>	<u>-4.452</u>
Saldo eind boekjaar	<u>3.774</u>	<u>5.673</u>

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie.

Deze bedraagt ultimo 2018 € 3,8 miljoen, gebaseerd op waardering tegen contante waarde met disconteringsvoet na belasting van 3,48% (2017: 3,42%). De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 4,0 miljoen.

De verrekenbare verliezen zijn volledig tot waardering gebracht. De totale verrekenbare verliezen bedragen ultimo 2018 € 17,7 miljoen (2017: € 27,9 miljoen).

	31-12-2018	31-12-2017
2b. Belastinglatentie marktwaarde t.g.v. woningverkoop		
Saldo begin boekjaar	1.005	825
Mutaties in het boekjaar	<u>-223</u>	<u>180</u>
Saldo eind boekjaar	<u>782</u>	<u>1.005</u>

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 Veluwonen slechts plaats bij toekomstige verkoop. Op basis van een inschatting van het aantal verkopen conform het strategisch voorraadbeheer en de meerjarenbegroting wordt een deel van het waarderingsverschil uiterlijk in 2026 gerealiseerd. Hiervoor is thans een latentie tegen de contante waarde berekend. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 0,9 miljoen.

2c. Belastinglatentie afschrijvingspotentieel

Saldo begin boekjaar	808	0
Mutaties in het boekjaar	<u>-145</u>	<u>808</u>
Saldo eind boekjaar	<u>663</u>	<u>808</u>

Op basis van de regelgeving wordt er in de werkgroep voor de jaarverslaggeving vanuit gegaan dat voor de fiscale afschrijvingsruimte een actieve belastinglatentie moet worden gevormd. De afschrijvingsruimte ziet op woningen waarvan de fiscale boekwaarde hoger ligt dan de WOZ waarde en die daarom in principe afgeschreven kunnen worden. Er is een inschatting gemaakt van de afschrijvingen voor de komende 10 jaar. De latentie is berekend op € 662.400. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 0,7 miljoen.

2d. Overige tijdelijke verschillen

De fiscale boekwaarde van het vastgoed in exploitatie is circa € 64,5 miljoen hoger dan de marktwaarde. Terzake zijn latente belastingvorderingen opgenomen voor het verschil met betrekking tot de verwachte woningverkoop (€ 4,2 miljoen) en het afschrijvingspotentieel (€ 3,2 miljoen). Hier staat tegenover dat een latente belastingverplichting is opgenomen voor fiscale afwaarderingen die in de komende jaren naar verwachting zullen worden teruggenomen (€ 29,6 miljoen).

ad 3 -Overige vorderingen

Betreft woningen verkocht onder koopstart:

Saldo begin boekjaar	357	199
Mutaties in het boekjaar		
- verkoop van woningen	134	158
- mutatie door (door)verkoop koper	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo eind boekjaar	<u>491</u>	<u>357</u>

Het aantal woningen verkocht via Koopstart is als volgt gemuteerd:

Aantal koopstart woningen begin boekjaar	11
Verkocht in boekjaar	4
Mutatie door (door)verkoop koper	0

Aantal koopstart woningen eind boekjaar	15

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2018	31-12-2017
(4) Voorraden		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. vastgoed bestemd voor verkoop	3.559	1.575
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
3. Overige voorraad	1	1
Saldo eind boekjaar	<u>3.560</u>	<u>1.576</u>
ad 1 - Vastgoed bestemd voor verkoop:		
Saldo begin boekjaar	1.575	1.670
Mutaties in het boekjaar		
- verkopen	-1.026	-970
- aankopen	794	769
- overboeking van activa in ontwikkeling	86	191
- overboeking van activa in exploitatie	2.130	0
- waardeverandering vastgoed	0	-85
Saldo eindboekjaar	<u>3.559</u>	<u>1.575</u>
Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop		
Begin boekjaar	11	12
- doorverkoop VOV-woning	-6	-8
- verkoop woning	0	0
- terugkoop VOV-woning	5	6
- overboeking van vastgoed in exploitatie	13	0
- overige	0	1
Eind boekjaar	<u>23</u>	<u>11</u>
Specificatie vastgoed bestemd voor verkoop:		
- woningen	18	6
- grondpositie	4	4
- overig bezit	1	1

De verwachting is dat de woningen binnen 1 jaar worden verkocht.

Veluwonen heeft een verkoopplan opgesteld waarin circa 600 woningen voor verkoop zijn geoormerkt (verkoopvijver). Tot en met 2022 wordt uitgegaan van verkoop van 30 woningen per jaar, in de jaren daarna 15 woningen per jaar.

Voor 2019 is de verwachte verkoopopbrengst van deze woningen circa € 5 miljoen, tegen een marktwaarde in verhuurde staat van circa € 2,8 miljoen.

ad 2 – Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Saldo begin boekjaar	0	0
Mutaties in het boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo eind boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>

	31-12-2018	31-12-2017
(5) Vorderingen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 - huurdebiteuren	78	79
2 - overheid	0	0
3 - vordering op groepsmaatschappijen	30	186
4 - belastingen en premies sociale verzekering	0	44
5 - overige vorderingen	556	992
6 - overlopende activa	0	0
Saldo eind boekjaar	664	1.301

ad 1 - Huurdebiteuren

De huurachterstanden kunnen als volgt naar tijdsduur en naar aantal huurders worden gespecificeerd:

Periode:	Aantal 31-12-2018	Aantal 31-12-2017	Achterstand 31-12-2018	Achterstand 31-12-2017
0 < 1 maand	73	60	20	16
1 < 2 maanden	42	38	30	26
2 < 3 maanden	15	10	19	13
3 < 4 maanden	4	7	6	12
4 < 5 maanden	1	1	3	3
> 5 maanden	0	2	0	9
	135	118	78	79

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,29% (2017: 0,29%) van de bruto-jaarhuur.

	31-12-2018	31-12-2017
ad 2 - Overheid		
- gemeente Brummen	0	0
- gemeente Apeldoorn	0	0
- gemeente Rheden	0	0
Saldo eind boekjaar	0	0

ad 3 – Vorderingen op groepsmaatschappijen

Vastgoedbeheer Eerbeek BV	30	0
BePro BV	0	186
Saldo eind boekjaar	30	186

ad 4 - Belastingen en premies sociale verzekeringen

Verrekenbare verliezen vennootschapsbelasting 2006/2007	0	44
Saldo eind boekjaar	0	44

	31-12-2018	31-12-2017
ad 5 - Overige vorderingen		
- overige debiteuren	6	67
- diverse nota's / betalingsregelingen	116	145
	<u>122</u>	<u>212</u>
- te ontvangen subsidies	25	471
- te vorderen verzekeringsschades	31	0
- te ontvangen transitievergoeding UWV	60	0
- diversen	317	309
	<u>317</u>	<u>309</u>
Saldo eind boekjaar	<u>555</u>	<u>992</u>
ad 6 - Overlopende activa		
- vooruitbetaalde crediteuren	0	0
- diversen	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo eind boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>

Geen van de vorderingen heeft ultimo 2018 een looptijd langer dan één jaar.

(6) Liquide middelen

- kas	2	3
- rekening-courant banken	4.979	3.802
- spaarrekeningen, direct opvraagbaar	0	280
- kruisposten	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo eind boekjaar	<u>4.981</u>	<u>4.085</u>

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

(7) Eigen vermogen

Groepsvermogen begin boekjaar 2017	334.790
Toevoeging resultaat voorgaand boekjaar	<u>787</u>
Begin boekjaar 2018	335.577
Toevoeging resultaat lopend boekjaar	<u>37.434</u>
Saldo eind boekjaar 2018	<u><u>373.012</u></u>

Voor een toelichting op het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. Het totaalresultaat van de groep is gelijk aan het jaarresultaat volgens de geconsolideerde jaarrekening.

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
(8) Voorzieningen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. Onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
2. Latente belastingverplichtingen	5.676	9.477
3. Deelneming	0	0
4. Overige voorzieningen	<u>282</u>	<u>281</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>5.958</u></u>	<u><u>9.758</u></u>

1. Onrendabele investeringen en herstructureringen

Saldo begin boekjaar	0	0
Mutaties in het boekjaar:		
- dotatie in het boekjaar	0	0
- onttrekking in het boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

2. Latente belastingverplichtingen

Saldo begin boekjaar	9.477	12.239
Mutaties in het boekjaar	<u>-3.801</u>	<u>-2.763</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>5.676</u></u>	<u><u>9.477</u></u>

De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 6,4 miljoen.

	31-12-2018	31-12-2017
3. Deelnemingen		
<i>Betreft negatief eigen vermogen Ruimzicht VOF:</i>		
Saldo begin boekjaar	0	0
Mutaties in het boekjaar:		
- toevoeging negatief resultaat	0	0
- opheffing BV	0	0
Saldo eind boekjaar	0	0

4. Overige voorzieningen

4a – Voorziening projectverliezen	216	216
4b – Jubileumvoorziening personeel	66	65
Saldo eind boekjaar	282	281

ad 4a – Voorziening projectverliezen

Saldo begin boekjaar	216	325
Mutaties in het boekjaar:		
- toevoeging verwachte resultaten i.v.m. projectbeëindiging	0	0
- afboeking resultaat projectbeëindiging	0	-109
Saldo eind boekjaar	216	216

ad 4b – Jubileumvoorziening personeel

Saldo begin boekjaar	65	25
Mutaties in het boekjaar:	1	40
Saldo eind boekjaar	66	65

(9) Langlopende schulden

	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2017
	totaal	looptijd >5 jaar	totaal	looptijd >5 jaar
1 - Leningen kredietinstellingen	94.901	36.400	100.685	36.585
2 - Terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.038	0	20.766	0
3 - Waarborgsommen	3	0	3	0
Saldo eind boekjaar	114.942	36.400	121.454	36.585

Het verloop van deze posten is als volgt:

	31-12-2018	31-12-2017
ad 1 - Leningen kredietinstellingen		
Saldo begin boekjaar	100.685	111.368
Mutaties in het boekjaar		
- nieuwe leningen	0	0
- aflossingen	-5.784	-10.683
Saldo eind boekjaar	94.901	100.685

Rentevoet en aflossingssysteem

Veluwonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande financieringen. De leningenportefeuille bestaat ultimo 2018 uit de volgende soorten leningen:

Soort	Schuldrest	Gem rente	Gem rest looptijd
Vastrentend	94,9 miljoen	3,483%	7,1 jaar

De rentevoet van de uitstaande leningen varieert van 0,67% tot 4,95%. De gemiddelde rentevoet bedraagt ultimo 2018 3,48% (2017: 3,42%).

De leningen worden op basis van annuïteiten, lineair of ineens (fixe) afgelost.
Het aflossingsbestanddeel in het komend jaar bedraagt € 7.183.900.

Zekerheden

De rente en aflossing van de leningen wordt gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De borging verkregen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft betrekking op de leningen kredietinstellingen (€ 94,9 miljoen).

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen ultimo 2018 bedraagt € 111,3 miljoen (2017 € 119,2 miljoen).

ad 2 - Terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woningen VoV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkeling van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

Saldo begin boekjaar	20.766	21.132
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe verplichtingen	0	0
- vervallen verplichtingen i.v.m. terugkoop	-1.297	-1.415
- waardeverandering	569	1.049
Saldo eind boekjaar	20.038	20.766

ad 3 – Waarborgsommen en garanties

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen zijn bij enkele huurders van bedrijfspanden waarborgsommen ontvangen, dan wel garanties afgegeven ten bedrage van € 3.000.

	31-12-2018	31-12-2017
(10) Kortlopende schulden en overlopende passiva		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 - Schulden aan leveranciers	2.456	937
2 - Schulden aan kredietinstellingen	0	0
3 - Schulden aan overheid	0	0
4 - Belastingen en premies sociale verzekering	1.318	846
5 - Overige schulden	86	59
6 - Overlopende passiva	3.028	2.317
Saldo eind boekjaar	6.888	4.159
ad 1 - Schulden aan leveranciers		
- crediteuren	2.456	937
Saldo eind boekjaar	2.456	937
ad 2 - Schulden aan kredietinstellingen		
- Rabobank rekeningcourant	0	0
Saldo eind boekjaar	0	0
ad 3 - Schulden aan overheid		
- gemeente Brummen	0	0
- gemeente Apeldoorn	0	0
- gemeente Rheden	0	0
Saldo eind boekjaar	0	0
ad 4 - Belastingen en premies sociale verzekering		
- salarissen	1	1
- pensioenlasten	0	3
- loonheffing	97	92
- omzetbelasting	1.220	750
Saldo eind boekjaar	1.318	846
ad 5 - Overige schulden		
- nog te verrekenen servicekosten	48	43
- nog te verrekenen BWSA	0	0
- nog te verrekenen kosten afwikkeling nieuwbouw	0	4
- nog te verrekenen kosten overig	38	16
Saldo eind boekjaar	86	59

	31-12-2018	31-12-2017
ad 6 - Overlopende passiva		
1 - niet-vervallen rente	1.535	1.578
2 - vooruit ontvangen huur	170	154
3 - glasfonds	31	9
4 - fonds huurdersonderhoud	30	18
5 - te betalen transitievergoeding	79	0
6 - reservering vakantiedagen	85	89
7 - afwikkeling planmatig-onderhoud/duurzaamheid	613	214
8 - transitoria overig	484	255
Saldo eind boekjaar	3.028	2.317

De looptijd van alle kortlopende schulden is korter dan een jaar.

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom.

Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. De obligoverplichting bedraagt ultimo 2018 € 3,65 miljoen.

Onderpand WSW

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen wordt in de DVI 2018 € 671,1 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ-waarde 1-1-2018).

Pensioenvoorzieningen

De pensioenregeling is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar zijn aard een toegezegd-pensioenregeling. Veluwonen heeft in het geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De dekkingsgraad per 31 december 2018 is 110,3%.

De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2018 115,9%. Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,6% is er wel sprake van een reservetekort.

Aangegane verplichtingen

Ultimo boekjaar zijn er verplichtingen aangegaan voor uit te voeren onderhoudswerkzaamheden en nieuwbouwactiviteiten voor een bedrag van € 7.283.000.

Erfpacht grond Spelderholt

De grond van het project Spelderholt is eigendom van de Dienst Domeinen. Met hen is overeengekomen dat de retributie van het opstalrecht in twee termijnen wordt afgekocht. De eerste termijn is reeds voldaan en eindigt op 31-12-2032. De tweede termijn ad € 208.250 is opgenomen onder de aangegane verplichtingen.

Fiscale eenheid

Er is een fiscale eenheid gevormd voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting tussen Veluwonen en Vastgoed Eerbeek B.V. De stichting is in verband met de fiscale eenheid hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschulden van de fiscale eenheid.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum die niet zijn verwerkt in de jaarrekening 2018, dan wel nader zouden moeten worden toegelicht.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING (GECONSOLIDEERD)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	2018	2017
(11) Huuropbrengsten		
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	25.813	25.869
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	267	268
	26.080	26.137
- af: huurderving wegens leegstand	-361	-151
- af: huurderving wegens overige redenen	0	0
Subtotaal huuropbrengst DAEB-vastgoed in exploitatie	25.719	25.986
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	361	401
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	356	361
	717	762
- af: huurderving wegens leegstand	-5	-6
- af: huurderving wegens overige redenen	0	0
Subtotaal huuropbrengst niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	712	756
Totaal huuropbrengsten	26.431	26.742

De te ontvangen netto-huur 2018 is ten opzichte van 2017 gewijzigd als gevolg van:

- de huurprijsaanpassing per 1 juli 2018 die gemiddeld 0,5% bedroeg (2017: - 0,3%),
- het toepassen van de (gedifferentieerde) streefhuur bij mutatie,
- huurverhoging als gevolg van aanleg centrale verwarming, verbetering van woningen, enz.,
- mutaties in de woningvoorraad.

De huurderving bedroeg in het boekjaar 1,37% (2017: 0,58%) van de te ontvangen huur.

(12) Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen vergoedingen voor:		
- overige zaken, leveringen en diensten	43	69
- af: huurderving wegens leegstand	-1	-1
- af: huurderving wegens oninbaarheid	-0	-0
Totaal opbrengsten servicecontracten	42	68

(13) Lasten servicecontracten

Toegerekende overige organisatiekosten	81	136
Totaal lasten servicecontracten	81	136

(14) Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten	878	929
Toegerekende overige organisatiekosten	716	697
Toegerekende afschrijvingen	59	71
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.653	1.697

	2018	2017
(15) Lasten onderhoudsactiviteiten		
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	3.287	2.697
Onderhoudslasten (cyclisch)	3.034	3.515
Toegerekende personeelskosten	1.188	1.092
Toegerekende overige organisatiekosten	828	888
Toegerekende afschrijvingen	73	84
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>8.410</u>	<u>8.276</u>

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

Reparatieonderhoud	897	818
Mutatieonderhoud	735	431
Contractonderhoud	645	660
Langer zelfstandig wonen	93	0
Grootonderhoud bij mutatie	868	731
Planmatig onderhoud	2.321	2.905
Strategisch voorraadbeheer	625	557
Totaal onderhoudslasten DAEB vastgoed	<u>6.184</u>	<u>6.102</u>

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

Reparatieonderhoud	19	37
Mutatieonderhoud	0	0
Contractonderhoud	17	20
Langer zelfstandig wonen	13	0
Planmatig onderhoud	88	53
Strategisch voorraadbeheer	0	0
Totaal onderhoudslasten niet-DAEB vastgoed	<u>137</u>	<u>110</u>

(16) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurdersheffing	3.540	3.160
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	1.820	1.250
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>5.360</u>	<u>4.410</u>

(17) Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling

Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling betreft het resultaat uit verkopen van vastgoed in ontwikkeling aan derden en is als volgt te specificeren:

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	792	8
Af: direct toerekenbare kosten	-227	-4
Af: toegerekende personeelskosten	0	0
Totaal verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	<u>565</u>	<u>4</u>

	2018	2017
(18) Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit aan derden is als volgt te specificeren:		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	4.404	5.738
Af: direct toerekenbare kosten	-181	-184
Af: boekwaarde	-2.530	-3.939
Af: toegerekende afschrijvingen	-5	-5
Af: toegerekende personeelskosten	-77	-80
Af: toegerekende organisatiekosten	-55	-40
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit	1.556	1.490
(19) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	-228	-3.478
Waardeverandering vastgoed in exploitatie	0	-85
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-228	-3.563
(20) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Ongerealiseerde waardeverandering marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	27.176	-5.536
Ongerealiseerde waardeverandering marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-574	942
Waardeverandering als gevolg van sloop	0	0
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26.602	-4.594
(21) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Waardemutatie door wijziging WOZ-waarden	389	27
terugkoopwaarde VoV-woningen	80	-125
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed Verkocht onder Voorwaarden	469	-98
(23) Nettoresultaat overige activiteiten		
Overige bedrijfsopbrengsten	71	81
Toegerekende afschrijvingen	-21	-24
Toegerekende personeelskosten	-266	-277
Toegerekende personeelskosten	-182	-167
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	-398	-387

	2018	2017
(24) Leefbaarheid		
Kosten leefbaarheid	82	54
Toegerekende overige organisatiekosten	85	20
Toegerekende personeelskosten	55	60
Toegerekende afschrijvingen	4	3
Totaal	226	137

(25) Financiële baten en lasten

Opbrengsten van vorderingen die tot vaste activa behoren en van effecten

Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	0	0
Overige opbrengsten	0	0
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten rekening-courant en spaarrekeningen	19	25
Overige rentebaten	12	122
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	31	147

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	3.416	3.753
Rentelasten rekening-courant	0	0
Overige rentelasten	10	12
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	3.426	3.765

BELASTINGEN

(26) Vennootschapsbelasting

- mutatie latentie leningen	0	26
- opname latentie verliescompensatie	-1.899	-4.453
- latentie woningbezit marktwaarde	-223	180
- latentie afschrijvingen	-145	809
- mutatie latentie belastingverplichtingen	3.800	2.763
- verrekenbare verliezen VPB 2006/2007	-44	0
Totaal	1.489	-675

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

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Belastinglast 2018: € 1.489.000 (2017: € 675.000 negatief), resultaat voor belasting € 35.914.000 (2017: € 1.387.000). Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2017: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 4,2% (2017: -48,6%). Het verschil wordt met name veroorzaakt door waardemutaties die fiscaal niet of anders worden verwerkt en waarvoor geen latentie wordt gevormd. De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	2018	2017
Toepasselijk belastingtarief	25%	25%
Belastinglast	1.489	-675
Resultaat voor belastingen	35.914	1.387
Effectief belastingtarief	4,2%	-48,6%

(27) Resultaat deelnemingen

Vastgoed Eerbeek BV	0	-2.286
WoningNet NV	0	0
Nieuw Canada CV	0	-2
Kerkeveld CV	0	-1
Ruitersmolen CV	2	77
Aardhuus Ontwikkeling BV	29	1
Totaal resultaat deelnemingen	31	-2.211

Toerekening baten en lasten

	2018	2017
Afschrijvingen materiële vaste activa		
Activa ten dienste van de exploitatie	162	187
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	162	187
De afschrijvingskosten zijn als volgt gealloceerd:		
- lasten verhuur- en beheeractiviteiten	59	71
- lasten onderhoudsactiviteiten	73	84
- verkoopresultaat vastgoedportefeuille	5	5
- nettoresultaat overige activiteiten	21	24
- leefbaarheid	4	3
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	162	187

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen	1.877	1.887
Pensioenlasten	282	280
Sociale lasten	306	272
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	2.465	2.439

Het gemiddeld aantal werkzame werknemers berekend op fulltimebasis bedroeg 32,5 (2017: 31,6).

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	878	930
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.189	1.092
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	77	80
Kosten overige activiteiten	266	277
Leefbaarheid	55	60
Totaal	2.465	2.439

Het gemiddelde aantal bij Veluwonen werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

Staf	4,67	4,00
Bedrijfsvoering	8,01	8,57
Vastgoed	7,94	6,89
Wonen	11,89	12,14
Totaal	32,51	31,60

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Overige organisatiekosten

	2018	2017
Beheerskosten:		
Overige personeelskosten	220	160
Huisvestingskosten	90	99
Kosten Raad van Commissarissen	92	67
Uitzendkrachten	300	229
Algemene kosten*	910	1.051
Zakelijke bedrijfslasten:		
Belastingen	916	889
Verzekeringen	136	102
Contributie landelijke federatie	30	35
Overige heffingen	3.894	3.213
Serviceverlening/overige lasten:		
Servicekosten	81	136
Overige directe exploitatielasten	245	116
Kosten huurachterstand	94	9
ZAV-vergoedingen	9	9
Kosten VvE	89	98
Kosten gas, water en elektra	21	26
Verhuur bevorderende maatregelen	0	0
Kosten asbestsanering	180	119
Diversen	0	0
Totaal overige organisatiekosten	<u>7.307</u>	<u>6.358</u>

De overige organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten servicecontracten	81	136
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	716	697
Lasten onderhoudsactiviteiten	828	888
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	55	40
Overige directe exploitatielasten	5.360	4.410
Leefbaarheid	85	20
Kosten overige activiteiten	182	167
Totaal	<u>7.307</u>	<u>6.358</u>

* In de algemene kosten zijn de accountantshonoraria opgenomen. Hieronder de specificatie.

Accountantshonoraria

De volgende kosten betreffen uitsluitend de werkzaamheden die door de accountantsorganisatie in het boekjaar zijn gefactureerd.

	2018	2017
Controle van de jaarrekening 2016/2017	87	55
Controle van de jaarrekening 2018	24	0
Andere controleopdrachten	10	9
Totaal accountantshonoraria	<u>121</u>	<u>64</u>

6 Enkelvoudige jaarrekening

BALANS (ENKELVOUDIG) voor resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

ACTIVA	ref.	31-12-2018	31-12-2017
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbelegging	1		
- DAEB vastgoed in exploitatie		451.200	420.452
- niet-DAEB vastgoed in exploitatie		6.003	6.675
- onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden		19.056	19.314
- DAEB en niet DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie		4.224	3.218
		480.483	449.659
Materiële vaste activa	2		
- onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.076	1.256
Financiële vaste activa	3		
- deelnemingen in groepsmaatschappijen		5.839	5.717
- latente belastingvorderingen		5.219	7.486
- overige vorderingen		491	357
		11.549	13.560
Totaal vaste activa		493.108	464.475
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	4		
- vastgoed bestemd voor verkoop		3.430	1.446
- voorraad klein materiaal		1	1
		3.431	1.447
Vorderingen	5		
- huurdebiteuren		78	78
- overheid		0	0
- vorderingen groepsmaatschappijen		82	1.500
- belastingen en premies sociale verzekeringen		0	44
- overige vorderingen		555	991
- overlopende activa		0	0
		715	2.613
Liquide middelen	6		
- liquide middelen		3.497	2.382
Totaal vlottende activa		7.643	6.442
BALANSTOTAAL		500.751	470.917

PASSIVA	ref.	31-12-2018	31-12-2017
Eigen vermogen	7		
- herwaarderingsreserve		251.552	229.603
- overige reserves		84.026	107.473
- jaarresultaat		37.434	-1.499
Totaal eigen vermogen		373.012	335.577
Voorzieningen	8		
- onrendabele investeringen en herstructureringen		0	0
- latente belastingverplichtingen		5.676	9.477
- deelneming		0	0
- overige voorziening		282	281
Totaal voorzieningen		5.958	9.758
Langlopende schulden	9		
- leningen kredietinstellingen		94.901	100.685
- terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden		20.038	20.766
- waarborgsommen		0	0
Totaal langlopende schulden		114.939	121.451
Kortlopende schulden	10		
- schulden aan leveranciers		2.449	926
- schulden aan kredietinstellingen		0	0
- schulden aan gemeenten		0	0
- belastingen en premies sociale verzekeringen		1.318	842
- overige schulden		48	43
- overlopende passiva		3.028	2.320
		6.842	4.131
BALANSTOTAAL		500.751	470.917

RESULTATENREKENING (ENKELVOUDIG) 2018 (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	ref.	DAEB	Niet DAEB	2018	2017
Huuropbrengsten	11	25.719	354	26.073	26.356
Opbrengsten servicecontracten	12	40	0	40	54
Lasten servicekosten	13	-66	0	-66	-135
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-1.526	-92	-1.618	-1.650
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-8.160	-175	-8.335	-8.220
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-5.335	-25	-5.360	-4.410
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		10.672	62	10.734	11.995
Opbrengsten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	432	432	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0
Toegerekende personeelskosten		0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0	0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	0	432	432	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.988	416	4.404	4.955
Toegerekende organisatiekosten		-299	-19	-318	-295
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.314	-216	-2.530	-3.141
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	1.375	181	1.556	1.519
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	-228	0	-228	-3.563
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20	27.176	-341	26.835	-5.357
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	21	358	111	469	-98
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bestemd voor verkoop	22	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		27.306	-230	27.076	-9.019
Opbrengsten overige activiteiten		97	1	98	109
Kosten overige activiteiten		-463	-6	-469	-467
Nettoresultaat overige activiteiten	23	-366	-5	-371	-358
Leefbaarheid	24	-223	-3	-226	-137
Waardeverandering financiële activa en effecten		0	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot vaste activa horen en effecten		0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		46	1	47	209
Rentelasten en soortgelijke kosten		-3.380	-46	-3.426	-3.765
Saldo financiële baten en lasten	25	-3.334	-45	-3.379	-3.556
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		35.430	392	36.822	444
Belastingen	26	1.469	20	1.489	-675
Aandeel in resultaat deelnemingen	27	0	123	123	-1.268
RESULTAAT NA BELASTINGEN		36.899	535	37.434	-1.499

KASSTROOMOVERZICHT DIRECTE METHODE (bedragen x € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2018	Totaal 2017
<u>Operationele activiteiten</u>				
<i>Ontvangsten</i>				
Huren	25.678	355	26.033	26.244
- zelfstandige huurwoningen	24.043	181	24.224	24.410
- onzelfstandige wooneenheden	559	0	559	570
- intramuraal	834	0	834	826
- maatschappelijk onroerend goed	242	0	242	250
- bedrijfsmatig onroerend goed	0	0	0	0
- parkeervoorzieningen	0	174	174	188
Vergoedingen	395	5	400	391
Overige bedrijfsontvangsten	321	28	349	212
Renteontvangsten	10	35	45	200
Saldo ingaande kasstromen	26.404	423	26.827	27.047
<i>Uitgaven</i>				
Personeelsuitgaven	2.474	35	2.509	2.455
Onderhoudsuitgaven	5.300	59	5.359	5.867
Overige bedrijfsuitgaven	3.335	47	3.382	3.369
Renteuitgaven	3.444	49	3.493	3.895
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	320	5	325	0
Verhuurdersheffing	3.539	0	3.539	3.188
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	61	1	62	18
Vennootschapsbelasting				0
Saldo uitgaande kasstromen	18.473	196	18.669	18.792
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.931	227	8.158	8.255
<u>(Des)investerings</u>				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.785	550	4.335	4.609
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dpi periode	1.212	305	1.517	953
Verkoopontvangsten nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	59
Verkoopontvangsten grond	0	359	359	1.413
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	4.997	1.214	6.211	7.034
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	2.270	0	2.270	3.271
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	5.158	0	5.158	519
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	960	412	1.372	1.378
Investerings overig	0	16	16	23
Externe kosten bij verkoop	134	20	154	140
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	8.522	448	8.970	5.331
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-3.525	766	-2.759	1.703
<i>FVA</i>				
Ontvangsten overig	0	1.500	1.500	783
Uitgaven overig	0	0	0	289
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	0	1.500	1.500	494
Kasstroom uit (des)investerings	-3.525	2.266	-1.259	2.197

KASSTROOMOVERZICHT DIRECTE METHODE (bedragen x € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2018	Totaal 2017
<u>Financieringsactiviteiten</u>				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	0	0	0	0
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	5.703	81	5.784	10.683
Aflossing niet geborgde leningen	0	0	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.703	-81	-5.784	-10.683
Mutatie liquide middelen	-1.297	2.412	1.115	-231
Liquide middelen per 1 januari	2.349	33	2.382	2.701
Tekort liquide middelen per 1 januari	0	0	0	-88
Liquide middelen per 31 december	1.052	2.445	3.497	2.382
Tekort liquide middelen per 31 december				0

TOELICHTING OP DE WAARDERINGSGRONDSLAGEN

ALGEMEEN

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.

De geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening moeten beide worden toegelicht.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Veluwonen zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het DAEB vastgoed als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de actuele en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstelling zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

VASTE ACTIVA

(1) Vastgoedbelegging

	31-12-2018	31-12-2017
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 DAEB-vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	451.200	420.452
2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.003	6.675
3 onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	19.056	19.314
4 DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.224	3.218
5 Niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
Boekwaarde eind boekjaar	<u>480.483</u>	<u>449.659</u>

Het verloop van deze posten is in 2018 als volgt:

ad 1 en 2 – DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed		niet-DAEB vastgoed	
	2018	2017	2018	2017
Saldo begin boekjaar				
Aanschafwaarde	234.858	234.277	4.051	4.215
Cumulatieve herwaardering	213.708	226.547	3.242	3.399
Cumulatieve waardeverminderingen	-28.114	-32.167	-618	-939
Boekwaarde begin boekjaar	<u>420.452</u>	<u>428.657</u>	<u>6.675</u>	<u>6.675</u>
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen nieuwbouw/groot-onderhoud	8.189	3.096	0	0
- investeringen in bestaande voorraad	124	75	0	0
- investeringen terugkoop VoV-woning	147	237	0	0
- desinvesteringen in bestaand bezit	-5	-25	0	0
- desinvesteringen t.g.v. verkoop woningen	-2.530	-2.962	0	-178
- overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-1.800	0	-330	0
- desinvesteringen t.g.v. sloop	-553	-3.090	0	0
- herclassificatie DAEB/niet-DAEB	0	0	0	0
- waarde mutatie marktwaarde	27.176	-5.536	-342	178
Saldo mutaties	<u>30.748</u>	<u>-8.205</u>	<u>-672</u>	<u>0</u>
Saldo eind boekjaar				
Aanschafwaarde	239.581	234.858	3.560	4.051
Cumulatieve herwaardering	235.191	213.708	3.017	3.242
Cumulatieve waardeverminderingen	-23.572	-28.114	-574	-618
Boekwaarde eind boekjaar	<u>451.200</u>	<u>420.452</u>	<u>6.003</u>	<u>6.675</u>

In de waardering van het vastgoed in exploitatie is een bedrag ad € 112.000 begrepen met betrekking tot panden waarvoor een onherroepelijk sloopbesluit is genomen.

Zekerheden

Er zijn geen activa als zekerheid gesteld voor de verstrekte leningen.

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd bij Raetsheren van Orden tegen het risico van brand- en stormschade. In de polisvoorwaarden is opgenomen dat er geen sprake kan zijn van onderverzekering.

Actuele waarde

Een indicatie van de actuele waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie is de waarde volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken. De totale waarde op basis van ozb-aanslag 2019 (peildatum 1 januari 2018) bedraagt circa € 671 miljoen (ozb-aanslag 2018 circa € 648 miljoen).

	31-12-2018	31-12-2017
ad 3 – Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Saldo begin boekjaar	19.314	19.778
Mutaties in het boekjaar		
- verkoop van woningen	0	0
- terugkoop van woningen	-1.216	-1.331
- waardeverandering verkochte woningen	958	867
Saldo eind boekjaar	19.056	19.314
Totaal aantal verkochte VoV-woningen begin boekjaar	158	
Verkocht in boekjaar	0	
Teruggekocht in boekjaar	-9	
Aantal verkochte VoV-woningen eind boekjaar	149	

ad 4 en 5 - DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	DAEB vastgoed		niet-DAEB vastgoed	
	2018	2017	2018	2017
Bruto saldo begin boekjaar	6.897	4.126	0	190
Voorziening ORT begin boekjaar	-3.680	-201	0	0
Saldo begin boekjaar	3.218	3.925	0	190
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen	9.563	6.028	0	0
- afboeking onrendabele investering	0	0	0	0
- opbrengsten uit verkopen	-139	-161	0	-190
- overboeking naar onroerende zaken in exploitatie	-8.189	-3.096	0	0
- mutatie voorziening	-228	-3.478	0	0
Saldo mutaties	1.006	-707	0	-190
Bruto saldo eind boekjaar	8.131	6.897	0	0
Voorziening ORT eind boekjaar	-3.908	-3.680	0	0
Saldo eind boekjaar	4.224	3.218	0	0

(2) Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoor- pand	Inventaris	Vervoer- middelen	Totaal
Saldo begin boekjaar				
- aanschaffingswaarde	2.199	326	88	2.613
- cumulatieve afschrijving	-1.179	-161	-17	-1.357
Boekwaarde begin boekjaar	1.020	165	71	1.256
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen	31	37	0	68
- desinvesteringen	0	0	0	0
- overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-86	0	0	-86
- afschrijvingen	-96	-48	-18	-162
- correcties op afschrijvingen	0	0	0	0
- waardeveranderingen	0	0	0	0
Saldo mutaties	-151	-11	-18	-180
Saldo eind boekjaar				
- aanschaffingswaarde	2.144	363	88	2.595
- cumulatieve afschrijving	-1.275	-209	-35	-1.519
Boekwaarde eind boekjaar	869	154	53	1.076

De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

- bedrijfsgebouwen 30-40 jaar
- kantoorinventaris 10 jaar
- ICT 3 jaar
- Vervoermiddelen 5 jaar

Verzekeringen

De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2018 verzekerd bij Raetsheren van Orden middels een uitgebreide opstalverzekering. Hierbij is overeengekomen dat van onderverzekering nimmer sprake zal zijn. De roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn verzekerd bij Raetsheren van Orden. De verzekerde waarde bedraagt per 31 december 2018 € 350.000.

Actuele waarde

Een indicatie van de actuele waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie is de waarde volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken. De totale waarde op basis van ozb-aanslag 2019 (peildatum 1 januari 2018) bedraagt € 506.000 (ozb-aanslag 2017: € 840.000).

(3) Financiële vaste activa

	31-12-2018	31-12-2017
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	5.839	5.717
2. Latente belastingvorderingen	5.219	7.486
3. Overige vorderingen	491	357
Saldo eind boekjaar	<u>11.549</u>	<u>13.560</u>

ad 1 – Deelnemingen

Vastgoed Eerbeek BV	5.839	5.716
Woningnet NV	<u>0</u>	<u>1</u>
Saldo per 31 december	<u>5.839</u>	<u>5.717</u>

Vastgoed Eerbeek BV

Saldo begin boekjaar	5.716	6.984
Mutaties in het boekjaar:	0	0
- fouterstel	0	-2.286
- jaarresultaat	<u>123</u>	<u>1.018</u>
Saldo eind boekjaar	<u>5.839</u>	<u>5.716</u>

Woningnet NV

Saldo begin boekjaar	1	1
Mutaties in het boekjaar:	-1	0
- jaarresultaat	<u>-1</u>	<u>0</u>
Saldo eind boekjaar	<u>0</u>	<u>1</u>

XIA Woonservices BV

Saldo begin boekjaar	0	0
Mutaties in het boekjaar:	0	0
- jaarresultaat	0	0
- negatief eigen vermogen t.l.v. voorziening	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo eind boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>

ad 2 – latente belastingvordering

Deze post is als volgt samengesteld:

2a. Belastinglatentie verliescompensatie	3.774	5.673
2b. Belastinglatentie marktwaarde t.g.v. woningverkoop	782	1.005
2c. Belastinglatentie afschrijvingspotentieel	<u>663</u>	<u>808</u>
Saldo eind boekjaar	<u>5.219</u>	<u>7.486</u>

2a. Belastinglatentie verliescompensatie

Saldo begin boekjaar	5.673	10.125
Mutaties in het boekjaar	<u>-1.899</u>	<u>-4.452</u>
Saldo eind boekjaar	<u>3.774</u>	<u>5.673</u>

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie.

Deze bedraagt ultimo 2018 € 3,8 miljoen, gebaseerd op waardering tegen contante waarde met disconteringsvoet na belasting van 3,48% (2017: 3,42%). De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 4,0 miljoen.

De verrekenbare verliezen zijn volledig tot waardering gebracht. De totale verrekenbare verliezen bedragen ultimo 2018 € 17,7 miljoen (2017: € 27,9 miljoen).

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
2b. Belastinglatentie marktwaarde t.g.v. woningverkoop		
Saldo begin boekjaar	1.005	825
Mutaties in het boekjaar	<u>-223</u>	<u>180</u>
Saldo eind boekjaar	<u>782</u>	<u>1.005</u>

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 Veluwonen slechts plaats bij toekomstige verkoop. Op basis van een inschatting van het aantal verkopen conform het strategisch voorraadbeheer en de meerjarenbegroting wordt een deel van het waarderingsverschil uiterlijk in 2027 gerealiseerd. Hiervoor is thans een latentie tegen de contante waarde berekend. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 0,9 miljoen.

2c. Belastinglatentie afschrijvingspotentieel

Saldo begin boekjaar	808	0
Mutaties in het boekjaar	<u>145</u>	<u>808</u>
Saldo eind boekjaar	<u>663</u>	<u>808</u>

Op basis van de regelgeving wordt er in de werkgroep voor de jaarverslaggeving vanuit gegaan dat voor de fiscale afschrijvingsruimte een actieve belastinglatentie moet worden gevormd. De afschrijvingsruimte ziet op woningen waarvan de fiscale boekwaarde hoger ligt dan de WOZ waarde en die daarom in principe afgeschreven kunnen worden. Er is een inschatting gemaakt van de afschrijvingen voor de komende 10 jaar. De latentie is berekend op € 662.400. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 0,7 miljoen.

2d. Overige tijdelijke verschillen

De fiscale boekwaarde van het vastgoed in exploitatie is circa € 63,6 miljoen hoger dan de marktwaarde. Terzake zijn latente belastingvorderingen opgenomen voor het verschil met betrekking tot de verwachte woningverkoop (€ 4,2 miljoen) en het afschrijvingspotentieel (€ 3,2 miljoen). Hier staat tegenover dat een latente belastingverplichting is opgenomen voor fiscale afwaarderingen die in de komende jaren naar verwachting zullen worden teruggenomen (€ 29,6 miljoen).

	31-12-2018	31-12-2017
ad 3 -Overige vorderingen		
<i>Betreft woningen verkocht onder koopstart:</i>		
Saldo begin boekjaar	357	201
Mutaties in het boekjaar		
- verkoop van woningen	134	156
- mutatie door (door)verkoop koper	0	0
Saldo eind boekjaar	491	357

Het aantal woningen verkocht via Koopstart is als volgt gemuteerd:

Aantal koopstart woningen begin boekjaar	11
Verkocht in boekjaar	4
Mutatie door (door)verkoop koper	0

Aantal koopstart woningen eind boekjaar	15

VLOTTENDE ACTIVA

(4) Voorraden

Deze post is als volgt samengesteld:

1. Vastgoed bestemd voor verkoop	3.430	1.446
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
3. Voorraad klein materiaal	1	1
Saldo eind boekjaar	3.431	1.447

ad 1 - Vastgoed bestemd voor verkoop:

Saldo begin boekjaar	1.446	1.116
Mutaties in het boekjaar		
- verkopen	-1.026	-545
- aankopen	794	769
- overboeking van activa in ontwikkeling	0	191
- overboeking van activa ten dienste van exploitatie	86	0
- overboeking van activa in exploitatie	2.130	0
- waardeverandering vastgoed	0	-85
Saldo eindboekjaar	3.430	1.446
Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop		
Begin boekjaar	10	10
- doorverkoop VOV-woning	-6	-7
- verkoop woning	0	0
- terugkoop VOV-woning	5	6
- overboeking van vastgoed in exploitatie	13	0
- overige	0	1
Eind boekjaar	22	10

	31-12-2018	31-12-2017
Specificatie vastgoed bestemd voor verkoop:		
- woningen	18	6
- grondpositie	3	3
- overig bezit	1	1

De verwachting is dat de woningen binnen 1 jaar worden verkocht.

Veluwonen heeft een verkoopplan opgesteld waarin circa 600 woningen voor verkoop zijn geoormerkt (verkoopvijver). Tot en met 2022 wordt uitgegaan van verkoop van 30 woningen per jaar, in de jaren daarna 15 woningen per jaar.

Voor 2019 is de verwachte verkoopopbrengst van deze woningen circa € 5 miljoen, tegen een marktwaarde in verhuurde staat van circa € 2,8 miljoen.

(5) Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - huurdebiteuren	78	78
2 - overheid	0	0
3 - vorderingen op groepsmaatschappijen	82	1.500
4 - belastingen en premies sociale verzekering	0	44
5 - overige vorderingen	555	991
6 - overlopende activa	0	0
Totaal	715	2.613

ad 1 - Huurdebiteuren

De huurachterstanden kunnen als volgt naar tijdsduur en naar aantal huurders worden gespecificeerd:

Periode:	Aantal 31-12-2018	Aantal 31-12-2017	Achterstand 31-12-2018	Achterstand 31-12-2017
0 < 1 maand	73	60	20	15
1 < 2 maanden	42	38	30	26
2 < 3 maanden	15	10	19	13
3 < 4 maanden	4	7	6	12
4 < 5 maanden	1	1	3	3
> 5 maanden	0	2	0	9
	135	118	78	78

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,29% (2017: 0,29%) van de bruto-jaarhuur.

	31-12-2018	31-12-2017
ad 2 – Overheid		
- gemeente Brummen	0	0
- gemeente Apeldoorn	0	0
- gemeente Rheden	0	0
Totaal	0	0

	31-12-2018	31-12-2017
ad 3 – Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Vastgoed Eerbeek BV	82	1.500
XIA Woonservices BV	0	0
Totaal	82	1.500
ad 4 - Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Verrekenbare verliezen vennootschapsbelasting 2006/2007	0	44
Totaal	0	44
ad 5 - Overige vorderingen		
- overige debiteuren	6	67
- diverse nota's / betalingsregelingen	116	145
	122	212
- te ontvangen subsidies	25	471
- te vorderen verzekeringsschades	31	0
- te ontvangen transitievergoeding UWV	60	0
- diversen	317	308
Saldo eind boekjaar	555	991
ad 6 - Overlopende activa		
- vooruitbetaalde crediteuren	0	0
- diversen	0	0
Saldo eind boekjaar	0	0
Geen van de vorderingen heeft ultimo 2018 een looptijd langer dan één jaar.		
(6) Liquide middelen		
- kas	2	3
- rekening-courant banken	3.495	2.099
- spaarrekeningen, direct opvraagbaar	0	280
- kruisposten	0	0
Saldo eind boekjaar	3.497	2.382

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

	31-12-2018	31-12-2017
(7) Eigen vermogen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. Herwaarderingsreserve	251.552	229.603
2. Overige reserves	84.026	107.473
3. Jaarresultaat	37.434	-1.499
Saldo eind boekjaar	373.012	335.577

Per 31 december 2018 is in totaal € 238,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2017: € 216,9 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 22,7 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Veluwonen. De mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Veluwonen.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de RvC reeds in de jaarrekening verwerkt. Voorgesteld wordt het positief resultaat ad € 37.434.000 toe te voegen aan de overige reserves. Artikel 30 van de statuten van Veluwonen bepaalt dat bij ontbinding van de stichting het vermogen uitsluitend bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting.

Het resultaat volgens de enkelvoudige jaarrekening is € 2.286.000 lager dan het geconsolideerde resultaat. In de jaarrekening 2016 was een van de deelnemingen in de enkelvoudige balans ten onrechte niet op basis van de grondslagen van de moeder (Veluwonen) gewaardeerd. In de geconsolideerde jaarrekening 2016 was de waardering wel juist. Deze fout is in 2017 gecorrigeerd.

Ad 1 Herwaarderingsreserve

1a - herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	238.357	216.950
1b - herwaardering verkocht onder voorwaarden	13.195	12.653
Saldo eind boekjaar	251.552	229.603

1a - Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie

Saldo begin boekjaar	216.950	229.946
Mutaties boekjaar:		
- realisatie verkoop	-1.345	-550
- mutatie door herwaardering	22.752	-12.446
Saldo eind boekjaar	238.357	216.950

Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve is geen rekening gehouden met de bij realisatie mogelijk verschuldigde belastingen.

	31-12-2018	31-12-2017
1b - herwaardering verkocht onder voorwaarden		
Saldo begin boekjaar	12.653	13.591
Mutaties in het boekjaar:		
- realisatie verkoop	-819	-820
- mutatie door herwaardering	1.360	-118
Saldo eind boekjaar	13.194	12.653
ad 2 - overige reserves		
Saldo begin boekjaar	107.473	61.179
Resultaat voorgaand boekjaar	-1.499	32.362
Mutatie door waardeverandering	-21.948	13.932
Saldo eind boekjaar	84.026	107.473
ad 3 - jaarresultaat		
Saldo begin boekjaar	-1.499	32.362
Resultaatverdeling	1.499	-32.362
Resultaat boekjaar	37.434	-1.499
Saldo eind boekjaar	37.434	-1.499
(8) Voorzieningen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. Onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
2. Latente belastingverplichtingen	5.676	9.477
3. Deelneming	0	0
4. Overige voorzieningen	282	281
Saldo eind boekjaar	5.958	9.758
1. Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Saldo begin boekjaar	0	0
Mutaties in het boekjaar:		
- dotatie in het boekjaar	0	0
- onttrekking in het boekjaar	0	0
Saldo eind boekjaar	0	0

	31-12-2018	31-12-2017
2. Latente belastingverplichtingen		
Saldo begin boekjaar	9.477	12.240
Mutaties in het boekjaar	<u>-3.801</u>	<u>-2.763</u>
Saldo eind boekjaar	<u>5.676</u>	<u>9.477</u>

De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 6,4 miljoen.

3. Deelneming

Saldo begin boekjaar	0	0
Mutaties in het boekjaar:		
- toevoeging negatief resultaat	0	0
- opheffing BV	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo eind boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>

4. Overige voorzieningen

4a - Voorziening projectverliezen	216	216
4b - Jubileumvoorziening personeel	<u>66</u>	<u>65</u>
Saldo eind boekjaar	<u>282</u>	<u>281</u>

ad 4a - Voorziening projectverliezen

Saldo begin boekjaar	216	324
Mutaties in het boekjaar:		
- toevoeging verwachte resultaten i.v.m. projectbeëindiging	0	0
- afboeking resultaat projectbeëindiging	<u>0</u>	<u>-108</u>
Saldo eind boekjaar	<u>216</u>	<u>216</u>

ad 4b - Jubileumvoorziening personeel

Saldo begin boekjaar	65	25
Mutaties in het boekjaar:	<u>1</u>	<u>40</u>
Saldo eind boekjaar	<u>66</u>	<u>65</u>

(9) Langlopende schulden

	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2017
	totaal	looptijd >5 jaar	totaal	looptijd >5 jaar
1 - Leningen kredietinstellingen	94.901	36.401	100.685	36.585
2 - Terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.038	0	20.766	0
3 - Waarborgsommen	0	0	0	0
Saldo eind boekjaar	114.939	36.401	121.451	36.585

Het verloop van deze posten is als volgt:

	31-12-2018	31-12-2017
ad 1 - Leningen kredietinstellingen		
Saldo begin boekjaar	100.685	111.368
Mutaties in het boekjaar		
- nieuwe leningen	0	0
- aflossingen	5.784	-10.683
Saldo eind boekjaar	94.901	100.685

Rentevoet en aflossingssysteem

Veluwonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande financieringen. De leningenportefeuille bestaat ultimo 2018 uit de volgende soorten leningen:

Soort	Schuldrest	Gem rente	Gem rest looptijd
Vastrentend	94,9 miljoen	3,483%	7,1 jaar

De rentevoet van de uitstaande leningen varieert van 0,67% tot 4,950%. De gemiddelde rentevoet bedraagt ultimo 2018 3,48% (2017: 3,42%).

De leningen worden op basis van annuïteiten, lineair of ineens (fixe) afgelost.
Het aflossingsbestanddeel in het komend jaar bedraagt € 7.183.900.

Zekerheden

De rente en aflossing van de leningen wordt gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De borging verkregen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft betrekking op de leningen kredietinstellingen (€ 94,9 miljoen).

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen ultimo 2018 bedraagt € 111,3 miljoen (2017 € 119,2 miljoen).

ad 2 - Terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woningen VoV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkeling van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

	31-12-2018	31-12-2017
Saldo begin boekjaar	20.766	21.132
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe verplichtingen	0	0
- vervallen verplichtingen i.v.m. terugkoop	-1.297	-1.415
- waardeverandering	569	1.049
Saldo eind boekjaar	20.038	20.766
(10) Kortlopende schulden en overlopende passiva		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 - Schulden aan leveranciers	2.449	926
2 - Schulden aan kredietinstellingen	0	0
3 - Schulden aan overheid	0	0
4 - Belastingen en premies sociale verzekering	1.318	842
5 - Overige schulden	48	43
6 - Overlopende passiva	3.028	2.320
Saldo eind boekjaar	6.842	4.131
ad 1 - Schulden aan leveranciers		
- crediteuren	2.449	926
Saldo eind boekjaar	2.449	926
ad 2 - Schulden aan kredietinstellingen		
- Rabobank rekeningcourant	0	0
Saldo eind boekjaar	0	0
ad 3 - Schulden aan overheid		
- gemeente Brummen	0	0
- gemeente Apeldoorn	0	0
- gemeente Rheden	0	0
Saldo eind boekjaar	0	0
ad 4 - Belastingen en premies sociale verzekering		
- salarissen	1	1
- pensioenlasten	0	3
- loonheffing	97	92
- omzetbelasting	1.220	746
Saldo eind boekjaar	1.318	842

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
ad 5 - Overige schulden		
- nog te verrekenen servicekosten	48	43
- nog te verrekenen kosten overig	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo eind boekjaar	<u>48</u>	<u>43</u>
ad 6 - Overlopende passiva		
1 - niet-vervallen rente	1.535	1.578
2 - vooruit ontvangen huur	170	154
3 - glasfonds	31	9
4 - fonds huurdersonderhoud	30	18
5 - te betalen transitievergoeding	79	0
6 - reservering vakantiedagen	84	89
7 - afwikkeling planmatig-onderhoud/duurzaamheid	613	214
8 - transitoria overig	<u>486</u>	<u>258</u>
Saldo eind boekjaar	<u>3.028</u>	<u>2.320</u>

De looptijd van alle kortlopende schulden is korter dan een jaar.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING (ENKELVOUDIG)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	2018	2017
(11) Huuropbrengsten		
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	25.813	25.869
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	267	268
	26.080	26.137
- af: huurderving wegens leegstand	-361	-151
- af: huurderving wegens overige redenen	0	0
Subtotaal huuropbrengst DAEB-vastgoed in exploitatie	25.719	25.986
Huuropbrengsten niet DAEB-vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	180	197
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	179	179
	359	376
- af: huurderving wegens leegstand	-5	-6
- af: huurderving wegens overige redenen	0	0
Subtotaal huuropbrengst niet DAEB-vastgoed in exploitatie	354	370
Totaal huuropbrengsten	26.073	26.356

De te ontvangen netto-huur 2018 is ten opzichte van 2017 gewijzigd als gevolg van:

- de huurprijsaanpassing per 1 juli 2018 die gemiddeld 0,5% bedroeg (2017: -0,3%),
- het toepassen van de (gedifferentieerde) streefhuur bij mutatie,
- huurverhoging als gevolg van aanleg centrale verwarming, verbetering van woningen, enz.,
- mutaties in de woningvoorraad.

De huurderving bedroeg in het boekjaar 1,39% (2017: 0,59%) van de te ontvangen huur.

	2018	2017
(12) Opbrengsten servicecontracten		
Te ontvangen vergoedingen voor:		
- overige zaken, leveringen en diensten	41	55
- af: huurderving wegens leegstand	-1	-1
- af: huurderving wegens oninbaarheid	-0	-0
Totaal opbrengsten servicecontracten	40	54
(13) Lasten servicecontracten		
Toegerekende overige organisatiekosten	66	135
Totaal lasten servicecontracten	66	135

	2018	2017
(14) Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Toegerekende personeelskosten	878	929
Toegerekende overige organisatiekosten	681	650
Toegerekende afschrijvingen	59	71
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>1.618</u>	<u>1.650</u>
(15) Lasten onderhoudsactiviteiten		
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	3.258	2.656
Onderhoudslasten (cyclisch)	2.987	3.500
Toegerekende personeelskosten	1.189	1.092
Toegerekende overige organisatiekosten	828	888
Toegerekende afschrijvingen	73	84
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>8.335</u>	<u>8.220</u>
De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:		
Reparatieonderhoud	897	818
Mutatieonderhoud	735	430
Contractonderhoud	645	660
Langer zelfstandig wonen	93	0
Grootonderhoud bij mutatie	868	731
Planmatig onderhoud	2.321	2.905
Strategisch voorraadbeheer	625	557
Totaal onderhoudslasten DAEB vastgoed	<u>6.184</u>	<u>6.101</u>
De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:		
Reparatieonderhoud	14	14
Mutatieonderhoud	0	0
Contractonderhoud	3	3
Langer zelfstandig wonen	3	0
Planmatig onderhoud	41	38
Strategisch voorraadbeheer	0	0
Totaal onderhoudslasten niet-DAEB vastgoed	<u>61</u>	<u>55</u>
(16) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	1.820	1.250
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Verhuurdersheffing	3.540	3.160
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>5.360</u>	<u>4.410</u>

	2018	2017
(17) Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling		
Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling betreft het resultaat uit verkopen van vastgoed in ontwikkeling aan derden en is als volgt te specificeren:		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	432	0
Af: direct toerekenbare kosten	0	0
Af: toegerekende personeelskosten	0	0
Totaal verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	432	0
(18) Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit aan derden is als volgt te specificeren:		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	4.404	4.955
Af: direct toerekenbare kosten	-181	-169
Af: boekwaarde	-2.530	-3.141
Af: toegerekende afschrijvingen	-5	-6
Af: toegerekende personeelskosten	-77	-80
Af: toegerekende organisatiekosten	-55	-40
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit	1.556	1.519
(19) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	-228	-3.478
Waardeverandering vastgoed in exploitatie	0	-85
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-228	-3.563
(20) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Ongerealiseerde waardeverandering marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	27.176	-5.536
Ongerealiseerde waardeverandering marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-341	178
Waardeverandering als gevolg van sloop	0	0
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26.835	-5.357
(21) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden		
Waardemutatie door wijziging WOZ-waarden	389	27
terugkoopwaarde VoV-woningen	80	-125
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed Verkocht onder Voorwaarden	469	-98

	2018	2017
(23) Nettoresultaat overige activiteiten		
Overige bedrijfsopbrengsten	98	109
Toegerekende afschrijvingen	-21	-24
Toegerekende personeelskosten	-266	-277
Toegerekende organisatiekosten	-182	-166
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>-371</u>	<u>-358</u>
(24) Leefbaarheid		
Kosten leefbaarheid	82	54
Toegerekende overige organisatiekosten	85	20
Toegerekende personeelskosten	55	60
Toegerekende afschrijvingen	4	3
Totaal	<u>226</u>	<u>137</u>

De leefbaarheidskosten is volledig toe te rekenen aan DAEB vastgoed in exploitatie

(25) Financiële baten en lasten

Opbrengsten van vorderingen die tot vaste activa behoren en van effecten

Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	0	0
Overige opbrengsten	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>0</u>	<u>0</u>

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten rekening-courant en spaarrekeningen	35	87
Overige rentebaten	<u>12</u>	<u>122</u>
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>47</u>	<u>209</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	3.416	3.753
Rentelasten rekening-courant	0	0
Overige rentelasten	<u>10</u>	<u>12</u>
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>3.426</u>	<u>3.765</u>

BELASTINGEN

(26) Vennootschapsbelasting

- mutatie latentie leningen	0	26
- opname latentie verliescompensatie	-1.899	-4.453
- latentie woningbezit marktwaarde	-223	180
- latentie afschrijvingen	-145	809
- mutatie latentie belastingverplichtingen	3.800	2.763
- verrekenbare verliezen VPB 2006/2007	<u>-44</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>1.489</u>	<u>-675</u>

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

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Belastinglast 2018: € 1.489.000 (2017: € 675.000 negatief), resultaat voor belasting € 35.822.000 (2017: € 444.000). Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2017: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 4,2% (2017: -152,1%). Het verschil wordt met name veroorzaakt door waardemutaties die fiscaal niet of anders worden verwerkt en waarvoor geen latentie wordt gevormd. De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	2018	2017
Toepasselijk belastingtarief	25%	25%
Belastinglast	1.489	-675
Resultaat voor belastingen	35.822	444
Effectief belastingtarief	4,2%	-152,1%

(27) Resultaat deelnemingen

Vastgoed Eerbeek BV		
- fouterstel	0	-2.286
- jaarresultaat	123	1.018
Woningnet NV	0	0
XIA Woonservices BV	0	0
Totaal resultaat deelnemingen	123	-1.268

Toerekening baten en lasten

	2018	2017
Afschrijvingen materiële vaste activa		
Activa ten dienste van de exploitatie	162	187
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	162	187
De afschrijvingskosten zijn als volgt gealloceerd:		
- lasten verhuur- en beheeractiviteiten	59	71
- lasten onderhoudsactiviteiten	73	84
- verkoopresultaat vastgoedportefeuille	5	5
- nettoresultaat overige activiteiten	21	24
- leefbaarheid	4	3
Totaal afschrijvingslasten	162	187

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen	1.877	1.887
Pensioenlasten	282	280
Sociale lasten	306	272
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	2.465	2.439

Het gemiddeld aantal werkzame werknemers berekend op fulltimebasis bedroeg 32,5 (2017: 31,6).

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	878	930
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.189	1.092
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	77	80
Kosten overige activiteiten	266	277
Leefbaarheid	55	60
Totaal	2.465	2.439

Het gemiddelde aantal bij Veluwonen werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

Staf	4,67	4,00
Bedrijfsvoering	8,01	8,57
Vastgoed	7,94	6,89
Wonen	11,89	12,14
Totaal	32,51	31,60

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

	2018	2017
Overige organisatiekosten		
Beheerskosten:		
Overige personeelskosten	220	160
Huisvestingskosten	90	99
Kosten Raad van Commissarissen	92	67
Uitzendkrachten	300	229
Algemene kosten*	910	1.050
Zakelijke bedrijfslasten:		
Belastingen	906	878
Verzekeringen	134	101
Contributie landelijke federatie	30	34
Overige heffingen	3.874	3.183
Serviceverlening/overige lasten:		
Servicekosten	67	135
Overige directe exploitatielasten	245	116
Kosten huurachterstand	94	9
ZAV-vergoedingen	9	8
Kosten VvE	86	95
Kosten gas, water en elektra	20	26
Verhuur bevorderende maatregelen	0	0
Kosten asbestsanering	180	119
Diversen	0	0
Totaal overige organisatiekosten	<u>7.257</u>	<u>6.309</u>

De overige organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten servicecontracten	66	135
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	681	650
Lasten onderhoudsactiviteiten	828	888
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	55	40
Overige directe exploitatielasten	5.360	4.410
Leefbaarheid	85	20
Kosten overige activiteiten	182	166
Totaal	<u>7.257</u>	<u>6.309</u>

* In de algemene kosten zijn de accountantshonoraria opgenomen. Hieronder de specificatie.

Accountantshonoraria

De volgende kosten betreffen uitsluitend de werkzaamheden die door de accountantsorganisatie in het boekjaar zijn gefactureerd.

	2018	2017
Controle van de jaarrekening 2016/2017	87	55
Controle van de jaarrekening 2018	24	0
Andere controleopdrachten	10	9
Totaal accountantshonoraria	<u>121</u>	<u>64</u>

OVERIGE TOELICHTINGEN

Honorering directeur-bestuurder

Op 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) in werking getreden. De directeur-bestuurder wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld.

Bedragen x € 1	M.H. de Wilde
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging:	
- beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 113.143
- beloningen betaalbaar op termijn	€ 19.949
Subtotaal	€ 133.092
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 137.000
-/- onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	€ -
Totale bezoldiging 2018	€ 133.092
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2017	
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging:	
- beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 110.778
- beloningen betaalbaar op termijn	€ 19.427
Subtotaal	€ 130.205
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 132.000
Totale bezoldiging 2017	€ 130.205

Bezoldiging leden van de Raad van Commissarissen

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze per 1 januari 2013 maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de directeur-bestuurder.

De bezoldiging van de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen in 2018 is als volgt:

Bedragen x € 1	G.W. Nijman	M. Bresser	R.P. Huyben	J. Meems	A.G.M. Vos- Leferink
Functiegegevens	Voorzitter RvC/ lid RVC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC/ voorzitter RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 30/06 en 01/07-31-12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 30/06 en 01/07-31-12	01/01 - 31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	€ 11.247	€ 9.997	€ 9.997	€ 11.797	€ 10.997
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 17.125	€ 13.700	€ 13.700	€ 17.125	€ 13.700
-/- onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2017					
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	€ 11.500	€ 9.000	€ 9.000	€ 9.000	€ 10.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 19.800	€ 13.200	€ 13.200	€ 13.200	€ 13.200

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Deel 3: overige gegevens 2018

7 OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring

Op de laatste pagina's van dit verslag treft u de controleverklaring betreffende de jaarrekening aan van Baker Tilly.

Statutaire resultaatbestemming

De statuten van Woningstichting Veluwonen bevatten geen bepalingen ten aanzien van de resultaatbestemming.

8 ONDERTEKENING

De RvC verklaart dat Veluwonen de haar ter beschikking staande middelen uitsluitend heeft aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

De RvC heeft aan Baker Tilly opdracht verleend voor het controleren van de jaarverslaglegging. Wij hebben de jaarrekening besproken met de accountant en kennisgenomen van de bij de jaarrekening afgegeven controleverklaring. De controleverklaring is opgenomen in dit verslag.

De RvC heeft in haar vergadering van 8 mei 2019 zowel het volkshuisvestingsverslag als de jaarrekening 2018 vastgesteld.

Eerbeek, 8 mei 2019

Directeur-bestuurder:

w.g. De heer M.H. de Wilde

Raad van Commissarissen:

w.g. De heer J. Meems

w.g. De heer R.P. Huyben

w.g. De heer M. Bresser

w.g. Mevrouw E.T.M. Vegter-van Veggel

w.g. Mevrouw H.R. Bos

9 CONTROLEVERKLARING

Aan de Raad van Commissarissen van
Woningstichting Veluwonen

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Burgemeester Roelenweg 14-18
Postbus 508
8000 AM Zwolle

T: +31 (0)38 425 86 00
F: +31 (0)38 425 86 99

zwolle@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Woningstichting Veluwonen te Eerbeek gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Veluwonen op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 65 tot en met 72. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Veluwonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 63, 64 en 71. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waarde begrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;

- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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.

Zwolle, 10 mei 2019

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Was getekend
drs. E.H.J.D. Damman RA

