

mijn huis
VELUWONEN

JAARVERSLAG 2017

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
Statutair werkgebied	: Regio Stedendriehoek
Datum oprichting	: 14 januari 1919 (voormalig Woningstichting Brummen)
Datum laatste statutenwijziging	: 1 januari 2017
Nationaal Register Volkshuisvesting	: 3370
Kamer van Koophandel	: 41041816

Inhoudsopgave

Deel 1 Bestuursverslag	4
1 Voorwoord directeur-bestuurder	5
2 Verslag Raad van Commissarissen	6
3 Volkshuisvestingsverslag	17
4 Personeel en organisatie	41
Deel 2 Jaarrekening 2017	43
5 Geconsolideerde jaarrekening	45
6 Enkelvoudige jaarrekening	87
Deel 3 Overige gegevens 2017	117
7 Overige gegevens	118
8 Ondertekening	119
9 Controleverklaring	120

Deel 1

Bestuursverslag

1 Voorwoord directeur-bestuurder

Dit is het eerste jaarverslag van Veluwonen. Op 31 december 2016 fuseerden Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen tot een nieuwe regionale corporatie, met huizen in de Apeldoornse dorpen (1.000), Laag-Soeren (50), Brummen (1.300) en Eerbeek (1.400). Met name het eerste half jaar stond in het teken van onze geboorte en tegelijkertijd ons eeuwfeest. Op 30 juni vierden we dat samen met huurders en belanghouders. Het eeuwfeest hielp ons enorm om, na een intensieve fusieperiode, de blik weer snel naar buiten te richten. We gingen, met traktaties, op bezoek bij scholen, verzorgingshuizen en huurders met baby's. We bezochten alle dorpsraden om hen een (uiteraard bescheiden) cadeau naar keuze aan te bieden, nodigden onze huurders en relaties uit in ons verbouwde kantoor, loofden een prijs uit voor de mooiste tuin en deden allemaal mee aan NL Doet en de Dag van het Huren. We kijken er met heel veel plezier op terug.

Ondertussen hernam het gewone corporatieleven haar gang. Dat kostte uiteraard nog best wat moeite. Want fuseren betekent wederzijds aanpassen en leren. We vinden dat ons dat heel goed is gelukt. Medewerkers geven aan zich zeer betrokken te voelen bij elkaar en op hun werk. Wel zien we nog kansen voor verbetering. Daarom blijven we de betrokkenheid nog zeker twee jaar meten. Tevens zijn we stappen aan het zetten om onze dienstverlening en informatievoorziening verder te verbeteren.

Na een jaar samenwerken is de conclusie dat onze ambities in opwaartse zin zijn bijgesteld. In de loop van het jaar schreven we aan ons ondernemingsplan 'Het verhaal van Veluwonen'. We stelden daarin onze nieuwe doelen vast: een 8 voor onze dienstverlening en voor het wooncomfort, woonlasten stijgen (gemiddeld) hoogstens met inflatie en we doen er alles aan om in 2030 CO₂-neutraal te zijn.

Deze doelen zijn al in 2017 zichtbaar geworden in onze strategische en operationele keuzes. Zo renoveerden we vier van onze oudste huizen in de Eerbeekse Enk naar NOM-woningen. De huizen behielden hun authentieke uitstraling, maar bieden tegelijkertijd ultramodern comfort voor een zeer betaalbare huur. Daarnaast praten we vanaf 2017 niet meer over de jaarlijkse huurverhogingsronde, maar over huuraanpassing. Voor 1150 huurders verlaagden we de huur. Dat deden we omdat hun huur hoger is dan de door ons vastgestelde streefhuur van 68% maximaal redelijk. De overige 2600 huurders kregen een huurverhoging van maximaal 0,3%, gelijk aan de inflatie. Huurdersorganisatie Samen Eén was hier zeer over te spreken, hoewel ze vonden dat we voor sommige groepen huurders nog een stapje extra hadden mogen zetten.

Tot onze grote vreugde konden we na vele jaren van stilstand eindelijk aan de gang in ons herstructureringsgebied Eerbeekse Enk. We sloopten de eerste 20 huizen en bouwden 12 huurhuizen terug. Bouwbedrijf Nikkels voegde daar acht koopwoningen aan toe. Ook in Uddel leverden we weer vier huizen op in het project Aardhuus. We zijn daar nu bijna klaar. In Hoenderloo sloopten we acht oude huizen. Begin 2018 konden de oude huurders terugkeren in een nieuw huis.

We stelden ons meerjarig renovatieprogramma intensief bij: de komende 10 jaar renoveren we 1000 huizen naar minimaal label A, zonder huurverhoging. Het moet de woonlasten en het wooncomfort positief beïnvloeden en bijdragen aan onze CO₂-doelstelling. De komende jaren komt er een grote stroom van renovatieprojecten op gang.

En zoals altijd ging het gewone en dus belangrijkste werk gewoon door. We verkochten 23 huizen, voerden 3.484 reparatieverzoeken uit, begroetten 229 nieuwe huurders, waarvan er 156 in aanmerking komen voor huurtoeslag. We verwelkomden 51 nieuwe statushouders in 12 huizen. We sloten acht nieuwe buitenkanscontracten af om problemen te voorkomen en sloten met negen huurders een laatste kanscontract af om uitzetting te vermijden. Helaas moesten we toch nog drie keer een woning ontruimen. We schakelden 12 keer buurtbemiddeling in. We gaven bijna € 6 miljoen uit aan onderhoud. Ondertussen blijven we financieel kerngezond. Dat is maar goed ook, want ook in de toekomst willen wij onze huurders een fijn, comfortabel, duurzaam en betaalbaar thuis bieden.

Marco de Wilde, directeur-bestuurder

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

Toeziethouder, 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.

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.

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 toezichtskader:

- Governancecode woningcorporaties

Intern toezichtskader:

- Statuten
- Bestuursreglement
- Profielschets RvC
- Reglement RvC
- Commissies:
 - Selectie- en remuneratiecommissie
 - Auditcommissie
- Reglement financieel beleid en beheer
- Verbindingenstatuut
- Treasurystatuut
- Integriteitscode
- Klokkenluidersregeling

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.

Besturingskader:

- Visiedocument
- Strategisch voorraadbeleid
- Ondernemingsplan
- Aanbestedingsbeleid
- Meerjaren-investeringsplan
- Jaarplan
- Prestatieafspraken met gemeenten

Beheersingskader:

- Financiële kaders (meerjarenbegroting)
- Liquiditeitsbegroting
- Investeringsstatuut
- Algemene inkoopvoorwaarden
- Risicobeheersingskader
- Procuratiereglement

Commissies

De RvC kent een Remuneratiecommissie en een Auditcommissie. Deze commissies stellen jaarlijks, ten behoeve van de Raad, een verslag op met daarin het aantal gehouden vergaderingen, de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen en zijn beraadslagingen en bevindingen in het betrokken boekjaar. De belangrijkste punten hieruit zijn elders weergegeven in dit verslag van de RvC:

- verslag vanuit werkgeversrol (voor wat betreft de Remuneratiecommissie);
- verslag vanuit toezichthoudende rol (voor wat betreft de Auditcommissie);
- de personele samenstelling van de commissies.

Tot de taak van de commissies behoren de activiteiten die in onderstaand schema zijn weergegeven.

Remuneratiecommissie:

De 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.

Auditcommissie:

Het houden van toezicht ten aanzien van:

- 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 informatievervalsing;
- het beoordelen van fase-documenten in het kader van investeringen;
- de rol en het functioneren van de interne audit functie;
- 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, tezamen met de externe 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. Een Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. In de code is er 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.

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 is hierop expliciet uitgewerkt.

De RvC heeft de volgende besluiten genomen:

- 18 januari 2017

- o Goedkeuring rooster van aftreden Raad van Commissarissen
- o Vaststelling samenstelling Auditcommissie
- o Vaststelling reglement Raad van Commissarissen
- o Vaststelling bestuursreglement
- o Vaststelling reglement Auditcommissie
- o Vaststelling reglement Selectie- en remuneratiecommissie
- o Vaststelling profielschetsen leden Raad van Commissarissen
- o Vaststelling profielschets directeur-bestuurder
- o Vaststelling toezichtvisie Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder
- o Vaststelling reglement financieel beheer en beleid
- o Vaststelling treasurystatuut
- o Vaststelling investeringsstatuut
- o Vaststelling verbindingsstatuut
- o Vaststelling aanbestedingsbeleid
- o Vaststelling algemene inkoopvoorwaarden

- o Vaststelling procuratiereglement
- o Goedkeuring huurbeleid 2017
- o Goedkeuring fasebesluit Eerbeekse Enk (fase 1 en 1a) (afrondding definitief ontwerp/start realisatiefase)
- o Goedkeuring fasebesluit Karekietstraat/Piersonstraat (afrondding initiatieffase/start voorlopig ontwerp)
- o Geen bezwaar tegen aanvaarding opdracht door commissaris Martijn Bresser bij Eigen Haard (Amsterdam)
- 8 maart 2017
- o Vaststelling procedure meldplicht datalekken
- o Goedkeuring verkoop pand Horsterdijk 12
- o Geen bezwaar tegen nevenfunctie directeur-bestuurder Marco de Wilde bij CASA (Arnhem; buiten werktijd)
- 12 april 2017
- o Goedkeuring fasebesluit Paalbergweg (afrondding definitief ontwerp/start realisatiefase)
- 11 mei 2017
- o Geen bezwaar tegen nevenfunctie commissaris Jan Meems bij Inclusief Groep (Nunspeet)
- 27 juni 2017
- o Vaststelling gewijzigd reglement financieel beheer en beleid
- o Vaststelling investeringsstatuut (onderdeel IRR bij renovatie)
- o Vaststelling bod 2018 als voorbereiding op de prestatieafspraken 2018
- o Vaststelling integriteitscode
- o Vaststelling klokkenluidersregeling
- o Instemming met uitbreiding aantal FTE's in begroting 2018
- 6 september 2017
- o Goedkeuring jaarrekening 2016 Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen
- o Goedkeuring fasebesluit De Bongerd (afrondding initiatieffase/start definitief ontwerp)
- o Vaststellen accountantskeuze boekjaar 2017
- o Vaststelling risicobeheersingskader
- o Instemming met wijziging begroting 2017
- o Vaststelling gewijzigd reglement financieel beheer en beleid
- o Geen bezwaar tegen nevenfunctie commissaris Jan Meems bij Scalabor (Arnhem)
- 23 oktober 2017
- o Goedkeuring begroting/jaarplan 2018
- o Goedkeuring fasebesluit Vlinderstraat (afrondding voorlopig ontwerp/start definitief ontwerp; herziene versie)
- o Goedkeuring fasebesluit Wethouder Giermanstraat e.o (afrondding initiatieffase/start ontwerpfase)
- o Goedkeuring fasebesluit Huijgenslaan e.o. (afrondding initiatieffase/start ontwerpfase)
- o Vaststelling inkoop- en aanbestedingsbeleid
- 6 december 2017
- o Vaststelling gewijzigd procuratiereglement
- o Goedkeuring statutenwijzigingen dochterondernemingen
- o Benoeming Baker Tilly Berk tot controlerend accountant vanaf boekjaar 2018
- o Opdrachtverstrekking aan BDO Audit & Assurance voor controle boekjaar 2017
- o Goedkeuring afrekenvoorstel BDO Audit & Assurance inzake meerwerk controle boekjaar 2016
- o Goedkeuring fasebesluit Hackfortweg (afrondding initiatieffase/start ontwerpfase)
- o Goedkeuring prestatieafspraken met de gemeenten Apeldoorn, Brummen en Rheden
- o Aanwijzing tijdelijke RvC bij belet/ontstentenis in kalenderjaar 2018
- o Herbenoeming Rob Huyben als RvC-lid voor de periode 2018-2021

Scheiding DAEB en niet-DAEB

Veluwonen volgt hierbij de landelijke ontwikkeling van maximaal 10% niet-DAEB. Er heeft een nadere inventarisatie plaatsgevonden van het huidige bezit. Veluwonen voldoet aan de maximale grens van 10% en stuurt actief op handhaving.

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. De

beoordeling van de verbindingen met dochterondernemingen staat standaard op de agenda. Er is een start gemaakt met de afbouw. Verdere stappen hangen samen met de oplevering van projecten binnen deze deelnemingen.

Toezicht op financiën en operationele prestaties

De Auditcommissie heeft de jaarrekeningen 2016 (van de oorspronkelijke fusiepartners Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen) en de accountantsverslagen besproken met de interne controller en de externe accountant. Op 27 juni 2017 zijn de jaarrekeningen 2016 en de accountantsverslagen 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 2017

Door de uitloop van de werkzaamheden voor de jaarrekeningen 2016 is het proces van de interim-controle vertraagd. De interim-controle over het boekjaar 2017 vindt plaats in de eerste weken van januari 2018. De bespreking van de managementletter vindt derhalve ook eerst in 2018 plaats.

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.

Relevante benchmarks zijn besproken.

De gemeenten pakken hun rol rond huisvestingsbeleid steeds serieuzer op. De Raad is nauw aangehaakt bij dit 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. Ook de huurdersbelangenorganisatie Samen Eén pakt steeds nadrukkelijker haar rol, zowel procesmatig als inhoudelijk.

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.

In haar vergaderingen ziet de Raad toe op de inhoud en het aantal dialogen tussen enerzijds de huurdersbelangenorganisatie, de huurders en de gemeente(n) en anderzijds het werkapparaat.

Toezicht op risicobeheersing

Veluwonen heeft op 6 september 2017 haar risicobeheersingskader vastgesteld. Hierbij zijn circa 10 aandachtsgebieden gedefinieerd, die (mogelijk) een sterke verbondenheid (kunnen) hebben met 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 juridisch niet uitsluitend 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. Veluwonen (en haar voorgangers) werken al een groot aantal jaren samen met BDO, hoewel er binnen BDO wel sprake is van wisselende eindverantwoordelijken. Hoewel er op inhoud en samenwerking geen aanleiding is om van accountant te wisselen, is de Raad van mening dat dit wel wenselijk is naar de toekomst en om te voldoen aan de voorwaarden uit de Governancecode woningcorporaties. Met ingang van het boekjaar 2018 wordt de overstap gemaakt naar Baker Tilly Berk. Voor de selectie van Baker Tilly Berk is een offerte traject doorlopen onder 4 accountants, Baker Tilly Berk had uiteindelijk de meest passende aanbieding.

Conclusie toezichthoudende rol

De Raad concludeert dat er mooie stappen voorwaarts worden gemaakt op alle onderdelen van de toezichthoudende rol, maar dat er ook nog verbetering mogelijk is. Deze verbetering spitst zich toe op de intensivering van samenwerking met stakeholders en het verder doorvoeren van toetsingskaders. Het komende jaar zal hier verder invulling aan worden gegeven.

Verslag vanuit de werkgeverrol

Vanaf het ontstaan van Veluwonen op 1 januari 2017 is Marco de Wilde de directeur-bestuurder. Zijn arbeidsovereenkomst kent 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 eigen 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 ook advies ingewonnen bij de Ondernemingsraad en de huurdersbelangenorganisatie Samen Eén.

De RvC heeft in haar vergadering van januari 2017 een opdracht en doelen vastgesteld voor de bestuurder voor 2017. De RvC heeft na intern beraad in december 2017 vastgesteld dat de bestuurder in 2017 naar behoren en volle tevredenheid heeft gefunctioneerd. De Remuneratiecommissie heeft in haar vergadering van 16 januari 2018 een terugkoppeling gegeven aan de heer De Wilde over zijn functioneren, en het geheel in een beoordelingsverslag vastgelegd, tevens zijn daarbij de opdrachten en prestatie-doelen voor de bestuurder voor 2018 vastgelegd.

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.

Uitgangspunt voor de bepaling is primair de omvang van het bezit van Veluwonen. Het relevante aantal eenheden voor de bepaling is 4.000. Toepassing van dit aantal eenheden in relatie tot het aantal inwoners van de vestigingsgemeente geeft, conform de bezoldigingsmaxima, de klasse E. Op grond hiervan bedraagt de maximale totale beloning voor 2017 € 132.000.

De totale beloning van de heer De Wilde bedraagt € 130.205 totaal en blijft hiermee dus onder het maximum-bezoldigingsniveau.

Voor 2018 is de maximale totale beloning vastgesteld op € 137.000. De totale beloning van directeur-bestuurder De Wilde zal ook in 2018 voldoen aan de WNT.

Aandelen, leningen, garanties

Er zijn in 2017 of eerder geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan de directeur-bestuurder. Het is beleid om dit ook niet te doen.

Organisatiecultuur en integriteit

In 2017 zijn 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

De Raad is content met de ingezette beweging en de behaalde resultaten.

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.

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 op voordracht van de huurderbelangenorganisatie 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

De Raad van Veluwonen bestaat uit 2 leden van de voormalige Raad van Woningstichting Brummen en 2 leden van de voormalige Raad van Sprengenland Wonen. Per 1 januari 2017 is de heer J. Meems benoemd als vijfde commissaris.

In de vergadering van 6 december 2017 is de heer R.P. Huyben, met een positief advies van Aw, herbenoemd voor een 2^e periode als commissaris.

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

Schema samenstelling en rooster van aftreden

Naam	Benoeming	Herbenoemd	Maximale zittingstermijn
G.W. Nijman	01-01-2011	Ja	31-12-2018
A.G.M. Vos-Leferink	01-01-2011	Ja	31-12-2018
R.P. Huyben	01-01-2014	Ja	31-12-2021
J. Meems	01-01-2017	n.v.t.	31-12-2024
M. Bresser	01-01-2013	Ja	31-12-2020

De heer G.W. Nijman en mevrouw A.G.M. Vos-Leferink zijn benoemd op voordracht van de huurdersbelangenorganisatie Samen Eén.

Naam	Functies in Raad van Commissarissen	Beroep	Nevenfuncties per 31-12-2017	Specifieke deskundigheid
G.W. Nijman (1951)	Voorzitter RvC en lid Selectie- en Remuneratiecommissie	Directeur Nijman Vastgoed B.V.	Commissaris bij Salland Wonen, Lid RvT stichting Zorg-Samen Het Zand te Zwolle	Governance & Organisatie
A.G.M. Vos-Leferink (1956)	Vice-voorzitter RvC en voorzitter Selectie- en Remuneratiecommissie	Docent scheikunde, natuurkunde en biologie	Voorzitter Raad van Toezicht Trimenzo, Bestuurslid PvdA (afdeling Voorst), Lid ombudsteam PvdA (afdeling Voorst)	Volkshuisvesting
R.P. Huyben (1950)	Lid RvC en voorzitter Auditcommissie	Accountant, zelfstandig financieel economisch adviseur MKB	Voorzitter fiscale kring SRA Arnhem	Financiën & Control, Juridisch
J. Meems (1961)	Lid RvC en lid Auditcommissie	Zelfstandig adviseur, interim- en projectmanagement	Lid RvT Stichting De Parabool, Lid RvT Attent Zorg en Behandeling, Lid RvT MEE Gelderse Poort, Bestuurslid District Noord-Oost Gelderland Rode Kruis, Bestuurslid VVD Netwerk Apeldoorn-Brummen	Financiën & Control, Juridisch
M. Bresser (1963)	Lid RvC en lid Auditcommissie	Directeur/eigenaar De Berkel Advies B.V.		Vastgoed

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. Om te komen tot een evenwichtige samenstelling van zetels in de verhouding man/vrouw, worden bij een vacature vrouwen nadrukkelijk uitgenodigd te solliciteren.

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Ieder RvC-lid dient te handelen volgens de integriteitsverklaring die hij/zij heeft ondertekend. Door deze ondertekening geeft een commissaris aan dat hij of zij zich in het verleden, het heden en in de toekomst integer en in overeenstemming met de hiertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels heeft en zal 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 2017 hebben de commissarissen Jan Meems en Martijn Bresser melding gemaakt van nevenactiviteiten. Er is vastgesteld dat er hierdoor geen tegenstrijdige belangen ontstaan ten aanzien van Veluwonen.

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.

Introductieprogramma

De heer Jan Meems heeft, als nieuw benoemde commissaris, het introductieprogramma doorlopen.

Excursies

Op 18 april 2017, 10 oktober 2017 en 25 oktober 2017 zijn er werkbezoeken gebracht aan renovatie-, sloop- en nieuwbouwprojecten.

Lidmaatschappen

Alle leden van de Raad zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Wonen.

Zelfevaluatie

De RvC houdt jaarlijks een zelfevaluatie, waarin het eigen functioneren centraal staat. De Selectie- en remuneratiecommissie bereidt deze zelfevaluatie voor. De zelfevaluatie 2017 heeft plaatsgevonden op 18 december 2017. Bij deze evaluatie is er gebruik gemaakt van begeleiding door een extern deskundige. De belangrijkste conclusies uit de zelfevaluatie komen met regelmaat terug op de RvC agenda in 2018.

Permanente educatie

Voor 2017 is het minimum aantal te behalen PE-punten door de VTW gesteld op 5. Alle leden hebben hieraan voldaan.

Bezoldiging

Bezoldiging commissarissen 2017 en aantal behaalde PE-punten in 2015-2017

Naam	Functie	Bezoldiging	PE-punten eind 2017
G.W. Nijman	Voorzitter RvC en lid Selectie- en Remuneratiecommissie	€ 11.500	21
A.G.M. Vos-Leferink	Vice-voorzitter RvC en voorzitter Selectie- en Remuneratiecommissie	€ 10.000	24
R.P. Huyben	Lid RvC en voorzitter Auditcommissie	€ 9.000	26
J. Meems	Lid RvC en lid Auditcommissie	€ 9.000	25
M. Bresser	Lid RvC en lid Auditcommissie	€ 9.000	25,5

Bezoldiging directeur-bestuurder 2017 en aantal behaalde PE-punten in 2015-2017

Naam	Vast inkomen	Pensioenlasten werkgever	Belaste vergoeding	Totaal	PE-punten
M.H. de Wilde (01/01-31/12)	110.778	19.427	0	130.205	110

Bezoldiging voormalig directeur-bestuurder Woningstichting Brummen 2017

Naam	Vast inkomen	Pensioenlasten werkgever	Belaste vergoeding	Totaal	PE-punten
F.M.M. Visschedijk (01/01-31/12)	109.243	17.050	197	126.490	n.v.t.

De heer Visschedijk heeft per 1 januari 2017 de functie van manager bedrijfsvoering aanvaard.

Bij Veluwonen bedraagt de basisbezoldiging over 2017 voor een RvC-lid € 8.000, voor de vice-voorzitter € 9.000 en voor de voorzitter € 10.500. Deze basisbezoldiging wordt verhoogd met € 1.000 per commissie waarin een RvC-lid zitting heeft. De genoemde bedragen zijn exclusief BTW. Deze bezoldiging past binnen de VTW-beroepsregel 'Bezoldiging commissarissen', zoals deze op 24 november 2016 door de Algemene ledenvergadering van de VTW is vastgesteld.

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: 9

Tot slot

Dankwoord

De fusie heeft veel inzet en flexibiliteit gevraagd van de organisatie. De Raad van Commissarissen spreekt zijn waardering uit voor alle Veluwonen-medewerkers voor het bereikte resultaat.

3 Volkshuisvestingsverslag

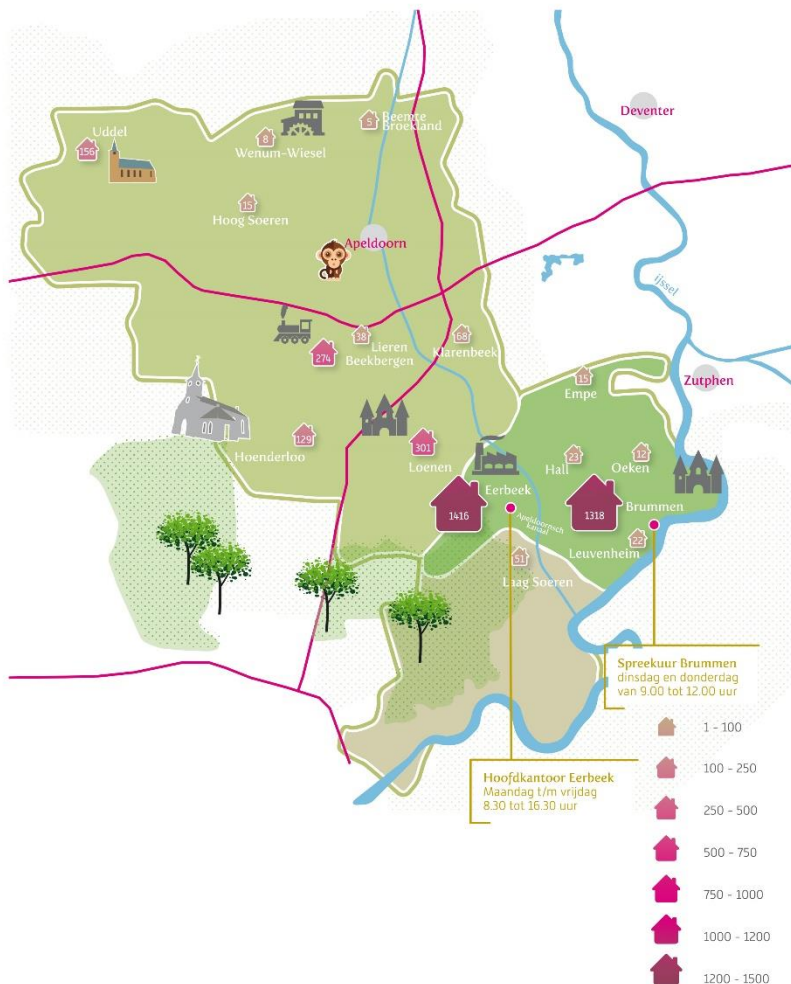
Dit volkshuisvestingsverslag en de hierin vermelde cijfers en aantallen betreffen uitsluitend de toegelaten instelling Veluwonen c.q. de eenvoudige jaarrekening.

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 2017

Veluwonen verhuurt en beheert eind 2017 4.536 verhuureenheden, waarvan 4.129 woningen of wooneenheden (inclusief onzelfstandige wooneenheden en bedden in een verzorgingshuis, woonwagens en standplaatsen). Per saldo is het aantal woningen in 2017 afgenomen met 30. We hebben 23 woningen definitief verkocht en 24 woningen gesloopt. Aan de Volmolenweg (Eerbeek) zijn 12 sociale huurhuizen teruggebouwd. Aan de Paalbergweg (Hoenderloo) worden de gesloopte huizen ook vervangen door 8 nieuwe huurhuizen maar de oplevering hiervan valt in 2018 en tellen dus nog niet mee in de stand van eind 2017. In Uddel hebben we 4 nieuwe huurhuizen gerealiseerd. In Laag-Soeren hebben we een voormalige KoopGarant-woning teruggekocht en opnieuw verhuurd. Dit was een uitzondering op de regel dat we teruggekochte KoopGarant-woningen meteen definitief verkopen.

Tabel: Overzicht omvang en mutaties bezit voor fusie

	Jaarrekening 2016		Administratieve correctie		Eind 2016
	Woningstichting Brummen	Sprengenland Wonen	Woningstichting Brummen	Sprengenland Wonen	
Woningen	1.370	2.530	1		3.901
Wooneenheden (onzelfstandig)	66	0			66
Woonwagens/standplaatsen		77			77
Bedden verzorgingshuis	54	63			117
Activiteitencentra		5	9	4	18
Garages	76	255			331
Parkeerplaatsen		48			48
Volkstuinen		10			10
Totaal	1.566	2.988	10	4	4.568

Tabel: Overzicht omvang en mutaties bezit na fusie

		Mutaties 2017				
		AF		BIJ		
		Eind 2016	Verkoop	Sloop	Nieuwbouw	
Woningen	3.901	23	24	16	1	3.871
Wooneenheden (onzelfstandig)	66					66
Woonwagens/standplaatsen	77	2				75
Bedden verzorgingshuis	117					117
Activiteitencentra	18					18
Garages	331					331
Parkeerplaatsen	48					48
Volkstuinen	10					10
Totaal	4.568	25	24	16	1	4.536

3.1.2 Oplevering nieuwbouw

In 2017 zijn er 2 nieuwbouwprojecten opgeleverd:

- 12 woningen aan de Volmolenweg in Eerbeek
- 4 huurwoningen Aardhuus in Uddel

3.1.3 Nieuwbouw, herstructurering (sloop en vervanging)

In 2017 waren de volgende projecten in ontwikkeling:

- Eerbeekse Enk fase1: sloop 16 woningen en hiervoor herbouw van 12 huurwoningen en 8 koopwoningen (door een externe partij te ontwikkelen) in de plaats. De oplevering van de nieuwbouw heeft in 2017 plaatsgevonden.
- Aan de Paalbergweg in Hoenderloo worden 8 nieuwe woningen gebouwd. De huidige woningen op die locatie (eveneens 8) zijn gesloopt. De woningen zijn in februari 2018 opgeleverd.
- De Bongerd in Brummen: 20 nieuwbouwwoningen, waarvan de oplevering gepland staat voor 2019.

3.1.4 Renovatie en groot-onderhoud met levensduurverlenging

- 4 NOM-woningen aan de Volmolenweg te Eerbeek: opgeleverd in 2017.
- 6 seniorenwoningen aan de Vlinderstraat te Beekbergen: 40 jaar levensduurverlenging, oplevering 2^e helft 2018.
- 64 woningen Gerard Doustraat, Frans Halsstraat, Huijgenslaan te Eerbeek: 40 jaar levensduurverlenging, minimaal label A, oplevering eind 2018.
- Voorbereiden project van 53 woningen Wethouder Giermanstraat, Maarten Munnikplein en Jan Somerstraat te Brummen: 40 jaar levensduurverlenging, minimaal label A, realisatie in 2018.
- Voorbereiden project van 43 woningen Hackfortweg te Loenen: 40 jaar levensduurverlenging, minimaal label A, oplevering eind 2018.
- Renovatie en plattegrondwijziging 22 seniorenwoningen Karekietstraat en Piersonstraat in Brummen: oplevering in 2019.

3.1.5 Verkoop woningen

In de begroting was rekening gehouden met 30 woningverkopen. Dit zijn er 23 geworden.

3.1.6 Kenmerken van het woningbezit

Het aantal zelfstandige woningen in exploitatie is in 2017 per saldo met 30 afgenomen. Ook in de samenstelling van de portefeuille is weinig veranderd. Onderstaande tabel geeft een beeld van de samenstelling van de portefeuille eind 2017. De onzelfstandige wooneenheden zijn in dit overzicht buiten beschouwing gelaten.

Tabel: Woningbezit naar woningtype en doelgroep

Woningtype:	Doelgroep:				totaal	perc.
	Alle	1-2 pers.	Senioren	Bijzondere doelgroep		
Eengezinswoning	2.411	46	933	5	3.395	88 %
Meergez. begane grond	1	115	25	12	153	4 %
Meergez. etage geen lift	5	108		18	131	3 %
Meergez. etage met lift		54	53	85	192	5 %
Totaal	2.417	323	1.011	120	3.871	
perc.	63 %	8 %	26 %	3 %		100 %

3.1.7 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 2017 is het pand aan de Horsterdijk te Eerbeek verkocht. Eind 2017 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 (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 (Akkergeelster)	Philadelphia	24	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Brummen (Poelruit)	Stichting Heimdall	2	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Brummen (Geelgorsstraat)	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	Huygenshof	Centrum wijkactiviteiten senioren
Hoenderloo	Veldheim	Activiteitencentrum
Laag-Soeren	't Sprengenhuis	Kultuurhuis
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 fusie op 1 januari 2017 betekende bovendien dat SVB-beleid op diverse terreinen op elkaar moest worden afgestemd. De belangrijkste thema's die in dit verband aan de orde zijn geweest in 2017:

- Betaalbaarheid is een speerpunt in ons beleid. Dit komt tot uitdrukking in ons huurbeleid door huren hooguit met het inflatiepercentage te verhogen. Als de actuele huur echter hoger is dan de streefhuur dan passen we een huurverlaging toe gelijk aan het inflatiepercentage. Als de huur boven de 2^e aftoppingsgrens ligt, kan huurverlaging zelf nog hoger zijn. Deze huurverlagingen dragen ook bij aan een evenwichtiger prijs-kwaliteitsverhouding.
- We zorgen er voor dat huishoudens uit de primaire doelgroep voldoende 'passend' worden gehuisvest. Daarom krijgt 60% van ons aanbod een huur onder de 1^e aftoppingsgrens, 20% een huur tussen de 1^e en 2^e aftoppingsgrens en 20% valt in het segment tussen de 2^e aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens. We monitoren dat voortdurend, ook in regionaal verband.
- 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 40 jaar meekunnen. Onderdeel hiervan is dat we de minimumeis wat betreft de energetische kwaliteit hebben verhoogd naar een A-label. Resultaat van dit alles is dat we in 2017 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.
- We actualiseren het verkoopprogramma.
- Al geruime tijd constateren we dat de verhuur van seniorenwoningen sterk te wensen overlaat. Daarom hebben we 'seniorenhuisvesting' speciaal onder de loep genomen. In 2018 leidt dit tot diverse beleidsmaatregelen.

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 2017 is € 2.942.395 besteed aan planmatig onderhoud.

3.2.2 Duurzaamheid

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.

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 op het huidige lage niveau. 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.

Tabel: Prognose ontwikkeling aantal huizen Veluwonen 2018-2027

	Bij	Af	Saldo	
			Bij/af	Totaal
Aantal woningen per 1-1-2017				4.161
t/m 2022	284	408	-124	
2023-2027	79	75	4	
Aantal woningen per 31-12-2027	363	483		4.041

We maken veel werk van verduurzaming, op alle mogelijke manieren

Bijvoorbeeld door energie duurzaam op te wekken. Maar ook door te streven naar cyclisch gebruik van duurzame materialen. En door bij onderhoud, renovatie en nieuwbouw bewust voor kwaliteit te kiezen. Duurzaamheid is, samen met betaalbaarheid, onze belangrijkste opgave. En we zetten in op CO2 neutraal in 2030.

Ook in 2017 is veel aandacht besteed aan duurzaamheid

Bij renovatie van 4 woningen zijn deze gerenoveerd op het niveau van NOM; 73 woningen uit de jaren '60 (verspreid in Brummen) zijn na-geïsoleerd. Dit betreft na-isolatie van dak, vloer en spouw en in een enkele woning is nog dubbel glas aangebracht. Tevens is mechanische ventilatie aangebracht. Ook bij de sloop/nieuwbouw van 8 eengezinswoningen jaren '50 aan de Paalbergweg in Hoenderloo en de sloop/nieuwbouw van 12 eengezinswoningen jaren '50 aan de Volmolenweg in Eerbeek zijn extra duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd. De sloop/nieuwbouw aan de Bongerd in Brummen wordt in 2019 op BENG-niveau (all-electric) uitgevoerd.

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. Deze wordt vertaald naar onze meerjarenonderhoudsbegroting. 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.

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.

	Aantal meldingen	Kosten in €
Reparatieonderhoud	3.484	832.010
Mutatieonderhoud	228	430.486

3.2.5 Individuele geriefsverbeteringen

In 2017 zijn 17 individuele geriefsverbeteringen uitgevoerd. In totaal ging het om een bedrag van € 75.090. 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 2017 ging het om 4 aanpassingen.

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 2017 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. In 2017 is het batig saldo ultimo 2016 van Sprengenland Wonen van € 180.152,69 aan de huurders terugbetaald.

Eind 2017 maakten 3.347 huurders gebruik van het fonds. Er werd 1329 keer een werkopdracht in het kader van het fonds uitgeschreven (totale kosten € 115.611,47; inclusief beheer). De kosten worden gedekt door de huurdersbijdragen.

Overzicht Servicefonds	
Ontvangsten	133.381,68
Kosten	-108.942,39
Beheer	-6.669,08
Positief resultaat 2017	17.770,21
Saldo per 31-12-2016	180.152,69
Afgerekend in 2017	180.152,69
	0,00
Resultaat 2017	17.770,21
Saldo per 31-12-2017	17.770,21

Glasfonds

Via Veluwonen kunnen huurders deelnemen aan het glasfonds. Hiermee wordt eventuele glasschade gedekt. Eind 2017 namen 3.483 huurders deel aan dit fonds. Er werd 111 keer een beroep gedaan op het glasfonds (totale kosten € 32.621,44; inclusief beheer). De kosten worden volledig gedekt door de huurdersbijdragen.

In 2017 is het batig saldo ultimo 2016 van Sprengenland Wonen van € 96.760,29 aan de huurders terugbetaald.

Overzicht Glasfonds	
Ontvangsten	41.963,50
Kosten	-30.523,26
Beheer	-2.098,18
Positief resultaat 2017	<u>9.342,07</u>
Saldo per 31-12-2016	96.760,29
Afgerekend in 2017	<u>96.760,29</u>
	0,00
Resultaat 2017	<u>9.342,07</u>
Saldo per 31-12-2017	<u>9.342,07</u>

3.3 Verhuren van woningen en huisvesten van doelgroepen

3.3.1 Betaalbaarheid en huurbeleid

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 2017

	Huurprijscategorie			
	tot 1e aftopp.grens	1e tot 2e aftopp.grens	2e aftopp.grens tot max. huur	vanaf maximale huur
Doelgroep				
Alle doelgroepen	1.776	362	255	24
1-2 personen	287	22	11	3
Senioren	785	131	93	2
Bijz. doelgroepen	116	4		
Totaal	2.964	519	359	29
Procentueel	77%	13%	9%	1%

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 (€ 635,05) dan verlagen we deze extra totdat de huur (binnen 3 jaar) gelijk is aan streefhuur.

Dit heeft ertoe geleid dat de huur van bijna 1.150 huurders is gedaald. Van ruim 100 huurders is de huur gelijk gebleven en ruim 2.500 huurders hebben een huurverhoging gehad van maximaal 0,3%.

Gemiddeld zijn de huren op 1 juli gedaald met 0,36%.

De Stichting Huurdersbelangenorganisatie Samen Eén heeft op de adviesaanvraag huurverhoging 2017 positief geadviseerd.

Bezwaren

In 2017 zijn er 7 (2016: 3) bezwaren ingediend tegen de huurverhoging. Daarvan hadden 4 bezwaren betrekking op de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2015; deze zijn gehonoreerd. Bij 3 bewoners hebben we hun bezwaar afgewezen, waarna ze alsnog door betaling van de verhoging akkoord zijn gegaan. Hierdoor hebben we in 2017 (evenals in 2016) geen bezwaren voorgelegd aan de huurcommissie.

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 2017 zijn 229 woningen (opnieuw) verhuurd. In 208 gevallen betrof het een nieuwe verhuring vanwege een verhuizing in bestaand bezit. De overige verhuringen betroffen nieuwbouw (16), gerenoveerde woningen (4) en 1 teruggekochte KoopGarant-woning die weer in exploitatie is genomen. De 208 verhuringen in bestaand bezit leverden in 2017 5,28% als mutatiepercentage op.

3.3.4 Toewijzingen

In de onderstaande tabel is het aantal woningtoewijzingen in 2017 aangegeven, onderverdeeld naar huurklassen, leeftijd, huishoudengrootte en inkomenscategorieën (exclusief de intermediaire verhuur).

Tabel: Toewijzingen naar huishoudengrootte, leeftijd en inkomen

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 65 jaar	< 22.200	16	53	1		70	31	59
	> 22.200		12	24		36	16	
65 jaar en ouder	< 22.200		21			21	9	
	> 22.200		3	4		7	3	
2 personen								
Tot 65 jaar	< 30.150	3	21			24	10	27
	> 30.150		1	13		14	6	
65 jaar en ouder	< 30.175	1	14	1		16	7	
	> 30.175		3	6		9	4	

3 of meer personen							
Tot 65 jaar	< 30.150		24	1		25	11
	> 30.150		1	6		7	3
65 jaar en ouder	< 30.175					0	0
	> 30.175					0	0
Totaal - aantal		20	153	56		229	
Totaal - percentage		9	67	24			100

Toelichting op de tabel:

Bij 'inkomen' en 'categorie woningen' zijn de grenzen aangehouden zoals die golden voor de huurtoeslag 2017.

Goedkoop: kwaliteitskortingsgrens, huurprijs tot € 414,02.

Betaalbaar 1: tot aftoppingsgrenzen: € 592,55 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 635,05 voor huishoudens van 3 personen en meer.

Betaalbaar 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 65 jaar						
< huurtoeslaggrens	19	98	2		119	52
> huurtoeslaggrens		14	43		57	25
65 jaar en ouder						
< huurtoeslaggrens	1	35	1		37	16
> huurtoeslaggrens		6	10		16	7
Totaal - aantal	20	153	56		229	
Totaal - percentage	9	67	24			100

Tabel: Toewijzingen naar inkomen onder of boven de huurtoeslaggrens

	categorie woningen				totalen	
	goedkoop	betaalbaar 1	betaalbaar 2	duur	aantal	perc.
< huurtoeslaggrens	20	133	3		156	68
> huurtoeslaggrens		20	53		73	32
Totaal - aantal	20	153	56		229	
Totaal - percentage	9	67	24		100	100

3.3.5 Toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.165

Volgens de EU-richtlijn moeten corporaties tenminste 80% van het vrijgekomen aanbod onder de € 710,68 toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 36.165. In 2017 betrof het 229 toewijzingen. Hiervan zijn er 210 (92%) conform de EU-maatregel toegewezen. Aan huurders met een inkomen tot € 40.349 mag maximaal 10% worden toegewezen (realisatie 6%). Daarnaast bestaat ook nog de bestaande 10% vrije toewijzingsruimte (realisatie 2%).

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 € 592,55 en voor 3- en meerpersoonshuishoudens € 635,05. In 2017 is 98,7% 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 (€ 592,55), 20% tussen de 1^e en 2^e aftoppingsgrens (€ 592,55 - € 635,05) en 20% tussen de 2^e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (€ 635,05 - € 710,68). Per categorie is een afwijking van 10% aanvaardbaar. De huurprijsopbouw van de nieuwe verhuringen in 2017 was 70%-12%-18%.

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. Wanneer de woning weer verkocht wordt, 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 2017 zijn er 10 KoopGarant-woningen teruggekocht. Per eind 2017 bedraagt onze voorraad woningen die onder de KoopGarant-regeling is verkocht 158 woningen. Deze woningen blijven 'in beeld' omdat op de balans rekening gehouden moet worden met de verplichting om deze ooit terug te kopen.

In 2017 zijn er 3 woningen onder de KoopStart-regeling verkocht. Per eind 2017 komt hiermee het aantal woningen dat als KoopStart-woning is verkocht op 11.

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.

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 2017 en hoeveel statushouders we hebben gehuisvest.

Vergunninghouders 2017	Brummen	Apeldoorn	Totaal Veluwonen
Taakstelling: aantal personen	39	17	56
Aanvragen: aantal personen	44	11	55
Gerealiseerd: aantal personen	44	7	51
Gerealiseerd: aantal woningen	10	2	12

Vrouwenopvang

Veluwonen heeft afspraken met MOVIERA-vrouwenopvang om hulp te bieden bij het vinden van huisvesting voor vrouwen die via MOVIERA zijn opgevangen. In 2017 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 2017	Opstapwoning	Housing First	Totaal Veluwonen
Taakstelling: aantal personen	5	1	6
Aanvragen: aantal personen	0	1	1
Gerealiseerd: aantal personen	0	1	1
Gerealiseerd: aantal woningen	0	1	1

De doelstelling 2017 is niet behaald omdat:

1. er kandidaten bij andere corporaties zijn ondergebracht;
2. de vraag is verminderd doordat kandidaten zelf zoeken binnen het woonruimte-verdeelsysteem;
3. potentiële kandidaten er nog niet aan toe waren om zelfstandig te wonen, of omdat zij hun financiën nog niet op orde hadden.

Op VSW-niveau zijn 96 aanvragen gedaan en 62 kandidaten geplaatst. Voor 16 personen is geen aanvraag gedaan omdat ze zelf woonruimte willen zoeken.

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 op deze locatie worden niet meer verhuurd. 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 gedoeld 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 2017 zijn 5 personen doorverwezen, zonder zelf maatwerk begeleiding in te zetten.

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 bagage' 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. In 2017 hadden wij 17 buitenkanscontracten lopen, zijn er 8 nieuwe buitenkanscontracten afgesloten en 6 lopende 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 2017 hadden we met 9 bewoners een laatste kanscontract en kwamen er 5 bij. Er is 1 contract beëindigd.

3.4.4 Ontruimingen

Met preventieve woonbegeleiding en het laatste kansbeleid proberen we daadwerkelijke ontruimingen te voorkomen. In 2017 hadden we 14 geplande ontruimingen waarvan 1 garage. Hiervan hebben 5 huurders de achterstand volledig voldaan; 5 huurders hebben gedeeltelijk betaald. Met hen is een regeling afgesproken en een laatste kanscontract. Uiteindelijk zijn 3 woningen en 1 garage ontruimd (waarvan 1 huurder zijn sleutel heeft ingeleverd.) Het ging in 3 gevallen om (geplande) ontruimingen in verband met huurachterstand (2 woningen en 1 garage) en 1 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 2017 zijn er 55 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 2017 is in het gehele werkgebied in 12 situaties buurtbemiddeling ingeschakeld: 11 keer in Eerbeek en 1 keer in één van de Apeldoornse dorpen.

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 Huurdersvereniging Brummen

Eind 2016 heeft het bestuur van Huurdersvereniging Brummen besloten om per 31 december 2016 voltallig af te treden. Een viertal leden van het bestuur hebben, om een goede overdracht van Huurdersvereniging Brummen mogelijk te maken, besloten om vanuit hun bestuurlijke verantwoordelijkheid, een Algemene Ledenvergadering uit te schrijven. In deze vergadering, waar 6 leden aanwezig waren, is met algemene stemmen besloten om door te gaan met één huurdersbelangenorganisatie in het werkgebied van Veluwonen en Huurdersvereniging Brummen op te heffen. Stichting Huurdersbelangen Samen Eén blijft bestaan en vertegenwoordigt alle huurders van Veluwonen. Het besluit van de ALV is gecommuniceerd middels een brief naar alle leden. Leden hadden vijf werkdagen de tijd om hun reactie hierop te geven. Er is geen reactie binnengekomen waarna de vereniging is geliquideerd. Het batig saldo is overgemaakt naar Huurdersbelangenorganisatie Samen Eén.

3.5.3 Stichting Huurdersbelangen Samen Eén

Veluwonen steunt de huurdersbelangenorganisatie financieel. De samenwerkingsovereenkomst is overeenkomstig de uitgangspunten van de Aedescode. In 2017 is er 5 keer overleg geweest met Samen Eén. Onder meer de volgende onderwerpen zijn behandeld.

- Opheffing Huurdersvereniging Brummen
- Verkoopbeleid
- Huurverhoging 2017
- Concept-reglement sloop-renovatie en groot onderhoud
- Jaarverslag 2016 Sprengenland Wonen en Woningstichting Brummen
- Slaagkans Regio Stedendriehoek
- Afrekening Glas- en Servicefonds
- Het bod/Prestatieafspraken
- Strategisch voorraadbeleid
- EPV
- Projecten
- ZAV-beleid
- Energiecoaches.

3.5.4 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.

3.5.5 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.

3.5.6 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 3 klachten binnen gekomen, waarvan 1 klacht niet ontvankelijk is verklaard. Eén klacht is intern opgelost en de derde klacht over betaling van dubbel glas heeft geleid tot een hoorzitting. Veluwonen werd door de KLAC in het gelijk gesteld.

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 juni 2017 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.

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 te 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 en is daardoor hoger dan de bedrijfswaaarde. De marktwaaarde is bepaald conform het door de Minister voorgeschreven waarderingshandboek. Per object moet hiervoor gedetailleerde informatie beschikbaar zijn, zoals oppervlakten, WOZ-waaarde, 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.

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

Ontwikkeling marktwaaarde 2017 (bedragen x € 1.000)	
<i>Waaarde per 1 januari 2017</i>	435.332
Investeringsen en verbeteringsen aan woningsen	287
Investeringsen nieuwbouw/groot onderhoud	2.229
Desinvesteringsen t.g.v. sloop/verkoop	-6.230
Aanpassingsen reële waaarde en overige mutaties	-4.491
<i>Waaarde per 31 december 2017</i>	427.126

3.7.2 Herwaarderingsreserve

Per 31 december 2017 is in totaal € 216,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsen in het eigen vermogen begrepen (2016: € 229,9 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaaarde in verhuurde staat.

De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen 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 huurstijgingsen de marktwaaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingsen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningens. Het bestuur van Veluwonen verwacht dat bij ongewijzigd beleid de gehele herwaarderingsreserve niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze inschatting sluit aan met de constatering dat het verschil tussen de marktwaaarde en de bedrijfswaaarde van het vastgoed in exploitatie, zoals hierna in 3.7.4 vermeld, hoger is dan de ongerealiseerde herwaarderingsreserve.

3.7.3 Bedrijfswaaarde

Het WSW verlangt nog dat we blijven rapporteren tegen bedrijfswaaarde. Deze waarderingsgrondslag krijgt geen invloed meer op de financiële cijfers in het jaarverslag, maar zal nog wel van invloed zijn op de te rapporteren parameters.

De bedrijfswaaarde van ons totale woningbezit bedraagt € 158,5 miljoen (2016: € 218,4 miljoen). Dit is gemiddeld € 38.400 per woning (2016: € 52.500 per woning). Het inrekenen van de renovatie- en verbeteringsprojectens, alsmede het harmoniseren van de restwaaarde van Sprengenland Wonen en Woningstichting Brummen op het lagere niveau van Woningstichting Brummen, hebben een rol gespeeld bij de verlaging van onze bedrijfswaaarde.

3.7.4 Marktwaaarde versus bedrijfswaarde

Het verschil tussen marktwaaarde en bedrijfswaarde van het woningbezit bedraagt ultimo 2017 € 268,6 miljoen. Indien er sprake zou zijn van een waardering van het woningbezit op basis van bedrijfswaarde zou dit dus een lager vermogen betekenen van € 268,6 miljoen.

De oorzaak voor het verschil in waarde is gelegen in het verschil in beleid dat Veluwonen voert ten opzichte van de markt. Als voorbeeld kan het huurbeleid worden genoemd. In tegenstelling tot de markthuur die gevraagd wordt bij verhuur in de vrije markt (gebaseerd op prijs/kwaliteit verhouding van de woning) hanteert Veluwonen ten behoeve van de doelgroep een marktconforme streefhuur gebaseerd op voldoende beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen. Daarnaast verkoopt Veluwonen in haar bezit niet na 15 jaar zoals verondersteld in de marktwaaarde, maar blijft het bezit doorlopend verhuren aan de doelgroepen, met uitzondering van tussentijdse verkopen volgens het strategisch voorraadbeheer. Overige aspecten die invloed hebben op het verschil tussen marktwaaarde en bedrijfswaarde zijn niet marktconforme vastgoedgerelateerde beheerkosten, organisatiekosten en vermogenskosten die worden ingerekend in de bedrijfswaarde.

Recapitulatie:

Marktwaaarde	427,1 miljoen
Bedrijfswaarde DAEB en niet DAEB	158,5 miljoen
Verschil	268,6 miljoen

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 marktwaaarde in verhuurde staat). Hieraan wordt per 31 december 2017 met circa 71% 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 2017 bedraagt deze ratio 1,2%.

De kengetallen over de jaren 2018-2022 zijn gebaseerd op de financiële meerjarenbegroting die in november 2017 is vastgesteld.

	Norm WSW	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Solvabiliteit	> 20%	71,3	70,0	70,4	69,2	67,1	66,7
Loan to value	< 75%	23,7	25,0	14,4	25,9	28,2	28,9
Dekkingsratio	< 50%	16,3	16,3	17,3	16,9	16,8	17,6
ICR	> 1,4%	3,1	3,0	3,2	2,2	1,6	1,8
DSCR	> 1,0	2,6	2,5	2,4	1,9	1,9	1,9

Normen Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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

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

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.

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).

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).

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 2017 bedraagt € 1,5 miljoen negatief en is lager dan het resultaat ten opzichte van 2016 (€ 32,4 miljoen positief op basis van marktwaarde) als gevolg van waarderingseffecten in het woningbezit en vennootschapsbelasting, alsmede een correctie van de waardering van de deelneming Vastgoed Eerbeek BV.

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 2017 een omvang van circa € 101 miljoen. Al deze leningen zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De gemiddelde vermogensvoet bedraagt 3,416% (2016: 3,48%). Het voor de lange termijn beheersbaar houden van de rentecomponent is essentieel voor de financiële continuïteit.

Er is in 2017 geen externe financiering aangetrokken. Er zijn 5 bestaande leningen, met een schuldrestant van € 10,5 miljoen volledig afgelost, wegens het bereiken van de einddatum van de leningsovereenkomst.

Daarnaast bestaat er een schuld op lange termijn van circa € 20,8 miljoen (2016: € 21,1 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 2017 is € 280.000 middels spaarrekeningen belegd.

3.7.10 Kengetallen over de afgelopen 5 jaar per ultimo boekjaar

	2017*)	2016*)	2015*)	2014	2013
Gegevens bezit					
Aantal verhuureenheden in exploitatie:					
1.Woningen/woongebouwen	3.937	3.966	3.997	4.023	4.058
2.Garages	331	331	331	331	335
3.Bedrijfsruimten	0	0	1	1	1
4.Standplaatsen	69	69	69	69	69
5.Woonwagens	6	8	8	8	9
6.Bedden verzorgingstehuis	117	117	117	117	117
7.Parkeerplaats	48	48	52	0	0
8.Volkstuinen	10	10	10	0	0
9.Overige verhuureenheden	18	5	5	5	5
Totaal	4.536	4.554	4.590	4.554	4.594
Mutaties in het woningbezit					
1.Aantal opgeleverd	16	10	13	14	26
2.Aantal gekocht	1	9	8	2	2
3.Aantal verkocht	25	31	40	48	45
4.Aantal gesloopt / uit exploitatie	24	24	7	8	0
5.Aantal correctie	14	0	62	0	0
Kwaliteit (per woning)					
1.Aantal reparatieverzoeken	3.484	3.125	3.831	3.715	3.774
2.Kosten mutatieonderhoud per mut.	1.878	1.487	1.808	1.684	1.366
3.Kosten dagelijks onderhoud	489	434	461	410	418
4.Kosten planmatig onderhoud	1.075	1.095	1.231	1.139	920
5.Totaal onderhoudskosten	1.564	1.529	1.692	1.549	1.338
Prijs/kwaliteitsverhouding					
1.Gemiddeld aantal punten WWS	167	166	160	158	158
2.Gemiddelde netto-huurprijs	530	529	523	510	486
3.Gemiddelde puntprijs	3,17	3,19	3,31	3,22	3,08
Het verhuren van woningen					
1.Aantal mutaties (excl. nieuwbouw)	208	259	260	221	262
2.Mutatiegraad (in % woningbezit)	5,28	6,53	6,5	5,49	6,46
3.Huurachterstand in % jaarhuur	0,29	0,37	0,43	0,49	0,93
4.Huurderving in % jaarhuur	0,59	0,56	0,49	0,63	0,48
Financiële continuïteit					
1.Solvabiliteit	71,3	69,3	65,6	22,8	19,7
2.Liquiditeit (current ratio)	1,2	1,6	2,3	3,4	2,9
3.Rentabiliteit eigen vermogen	-0,4	9,6	-0,7	12,1	4,9
4.Rentabiliteit totaal vermogen	0,5	7,5	0,5	5,2	3,5
5.Eigen vermogen per woning	85.237	84.992	76.493	11.583	9.858
Personeelsbezetting					
1.Totaal formatieplaatsen	31,6	30,5	31,6	31,3	33,1
2.Aantal medewerkers	35	36	36	36	39
*) Cijfers gebaseerd op balans op marktwaarde					

3.8 Risicobeheersing

Veluwonen wil op een verantwoorde manier met haar middelen omgaan. In 2017 is een risico-beheersingskader opgesteld. 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. In 2017 zijn er dan ook geen noemenswaardige 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

In 2017 is het treasurystatuut opnieuw vastgesteld. Veluwonen kiest 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, en haar verbindingen, kent in totaal 7 grondposities. De boekwaarde van al deze posities gezamenlijk ligt echter onder de € 1 miljoen. Voor de meeste grondposities geldt dat deze bij voorkomende mogelijkheden zullen worden afgestoten. De verwachting is dat bij deze verkoop minimaal de boekwaarde zal worden ontvangen.

3.8.6 Projectrisico's

De basis van projecten ligt in het strategisch voorraadbeheer. 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 2017 twee 100% deelnemingen: Vastgoed Beheer Eerbeek BV en XIA Vastgoed Ontwikkeling 1 BV. Tussen Veluwonen en Vastgoed Eerbeek BV bestaat ultimo 2017 een rekening-courantverhouding van € 1.500.000.

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 2017 deelnemingen in CV Nieuw Canada, CV Kerkeveld en CV Ruitersmolen. Ultimo 2017 is CV Nieuw Canada opgeheven. Verder heeft XIA Vastgoed Ontwikkeling 1 BV een 29%-deelneming in Aardhuus Ontwikkeling BV.

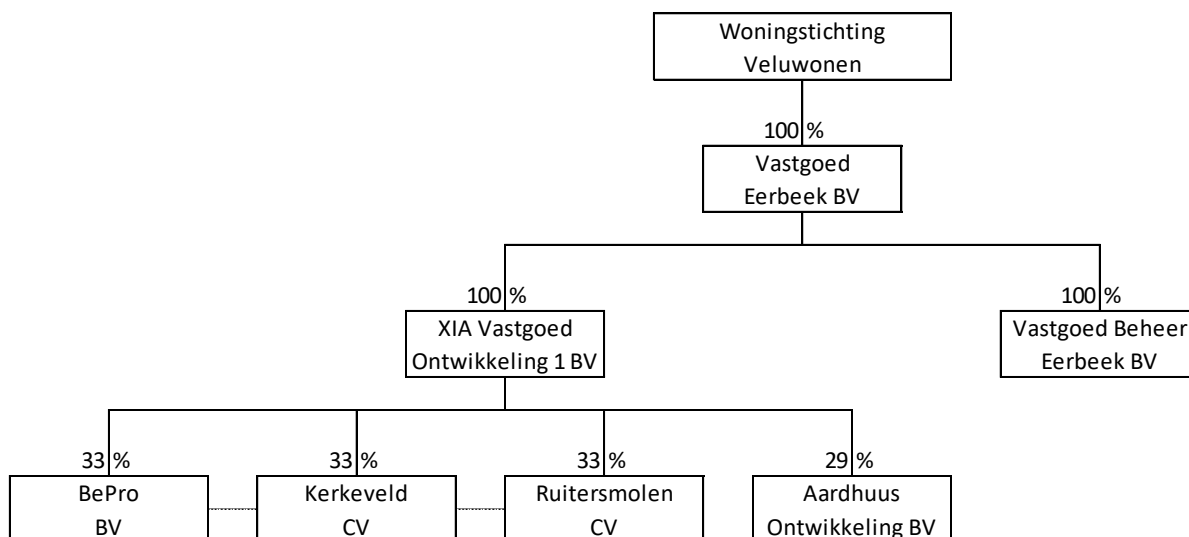
De waarde van de deelnemingen bedraagt ultimo 2017:

- BePro BV: € 6.600
- CV Kerkeveld: € 81.300
- CV Ruitersmolen: € 0
- Aardhuus Ontwikkeling BV: € 432.500

De verwachting is dat in 2018 BePro BV, CV Kerkeveld en CV Ruitersmolen zullen worden opgeheven. Voor Aardhuus Ontwikkeling BV wordt deze opheffing in 2019 voorzien. Zodra XIA Vastgoed Ontwikkeling 1 BV 'leeg' is zal deze BV ook worden opgeheven.

XIA Vastgoed Ontwikkeling 1 BV heeft een rekening-courantverhouding met BePro BV van € 186.000 ultimo 2017. Vastgoed Eerbeek BV heeft een rekening-courantverhouding met XIA Vastgoed Ontwikkeling 1 BV van € 1.400.000 ultimo 2017.

Organisatiestructuur Veluwonen per 31 december 2017



WoningNet NV

Veluwonen bezit 100 aandelen (waarde: € 1.070) in WoningNet NV. Deze deelneming is ontstaan ten tijde van de regionale woonruimteverdeling, waarbij gebruik werd gemaakt WoningNet NV. Sinds 2015 wordt er geen gebruik meer gemaakt van WoningNet NV en is besloten, indien de gelegenheid zich voordoet, de aandelen af te stoten. In 2017 is overeenstemming bereikt met een andere woningcorporatie om de aandelen over te nemen. De feitelijke overdracht vindt in 2018 plaats.

3.9.2 Relaties met overige rechtspersonen

Veluwonen maakt in 2017 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 activiteitscentrum 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 activiteitscentrum, 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 per 31-12-2017 geen aandeel. In ondersplitsing 2 (ten behoeve van de huurwoningen/parkeerkelder) betreft het eigendom van Veluwonen 6 huurwoningen en 28 van de 31 parkeerplaatsen. Hiermee is 90% 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

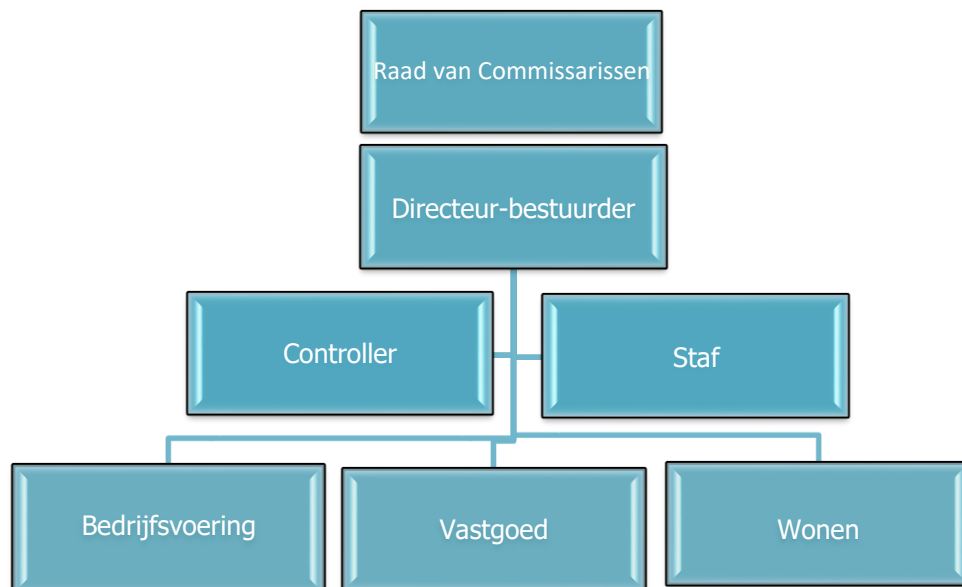
Benoemingsrecht bestuursleden

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 2017 waren er 35 medewerkers (31,6 fte's) werkzaam bij Veluwonen. Het organigram geeft de functie-indeling eind 2017 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 2017 5,2 %. 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 2017 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

Voor de beoordeling van de medewerkers is gebruik gemaakt van een systeem dat stuur op resultaat en professionele ontwikkeling: 'Motiveren en sturen'. Deze systematiek bestaat uit een planningsgesprek, een voortgangsgesprek en een beoordelingsgesprek.

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 bespreekpunt bij het beoordelingssysteem. Manager en medewerker bepalen samen welke vooruitgang geboekt moet worden. In 2017 is € 75.924 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
- Intern projectenoverleg
- Afdelingsoverleg
- Personeelsoverleg

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad bestaat ultimo 2017 uit 3 leden. Voorzitter is J.H. Klaasen, secretaris mevrouw H. Tetteroo en lid mevrouw A. Martijnse.

De OR heeft in 2017 6 keer overleg gehad met de directie.

Belangrijke onderwerpen die op de agenda stonden:

- Dagelijkse gang van zaken/processen
- Aanpassing integriteitscode
- Medewerkers-betrokkenheidsonderzoek (MBO)
- Arbozaken
- Beoordelingssystematiek
- Duurzame inzetbaarheid medewerkers
- Werkdruk
- Calamiteitenplan
- Personeelsvereniging
- Samenwerking met Samen Eén

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

- Integriteitscode
- Klokkenluidersregeling

Deel 2

Jaarrekening 2017

5 GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

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

ACTIVA	ref.	31-12-2017	31-12-2016
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbelegging	1		
- DAEB vastgoed in exploitatie		420.452	428.657
- niet-DAEB vastgoed in exploitatie		11.156	11.178
- onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		19.314	19.781
- DAEB en niet DAEB vastgoed in ontwikkeling voor voor eigen exploitatie		3.445	4.342
		454.367	463.958
Materiële vaste activa	2		
- onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.256	1.405
Financiële vaste activa	3		
- deelnemingen in groepsmaatschappijen		520	465
- latente belastingvorderingen		7.486	10.950
- overige vorderingen		357	199
		8.363	11.614
Totaal vaste activa		463.986	476.977
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	4		
- vastgoed bestemd voor verkoop		1.575	1.670
- overige voorraad		1	1
		1.576	1.671
Vorderingen	5		
- huurdebiteuren		79	100
- overheid		0	0
- vorderingen op groepsmaatschappijen		186	320
- belastingen en premies sociale verzekeringen		44	44
- overige vorderingen		992	947
- overlopende activa		0	333
		1.301	1.744
Liquide middelen	6		
- liquide middelen		4.085	3.641
Totaal vlottende activa		6.963	7.056
TOTAAL ACTIVA		470.948	484.033

PASSIVA	ref.	31-12-2017	31-12-2016
Groepsvermogen	7		
- eigen vermogen		335.577	334.791
Voorzieningen	8		
- onrendabele investeringen en herstructurerings		0	0
- voorziening latente belastingverplichtingen		9.477	12.265
- deelnemingen		0	0
- overige voorzieningen		281	350
Totaal voorzieningen		9.758	12.615
Langlopende schulden	9		
- leningen kredietinstellingen		100.685	111.368
- verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		20.766	21.132
- overige schulden		3	2
Totaal langlopende schulden		121.454	132.502
Kortlopende schulden	10		
- schulden aan leveranciers		937	606
- schulden aan kredietinstellingen		0	89
- schulden aan gemeenten		0	0
- belastingen en premies sociale verzekeringen		846	858
- overige schulden		59	67
- overlopende passiva		2.317	2.505
Totaal kortlopende schulden		4.159	4.125
BALANSTOTAAL		470.948	484.033

RESULTATENREKENING GECONSOLIDEERD 2017 (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	ref.	2017	2016
Huuropbrengsten	11	26.742	26.838
Opbrengsten servicecontracten	12	68	292
Lasten servicekosten	13	-136	-239
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-1.697	-2.573
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-8.276	-8.684
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-4.410	-4.073
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		12.291	11.561
Opbrengsten verkocht vastgoed in ontwikkeling		8	117
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-4	0
Toegerekende personeelskosten		0	-19
Toegerekende financieringskosten		0	
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	4	98
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		5.738	5.446
Toegerekende organisatiekosten		-309	-376
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.939	-3.077
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	1.490	1.993
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	-4.430	-346
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20	-3.727	23.008
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	21	-98	92
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bestemd voor verkoop	22	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-8.255	22.754
Opbrengst overige activiteiten		81	219
Kosten overige activiteiten		-468	-35
Nettoresultaat overige activiteiten	23	-387	184
Leefbaarheid	24	-137	-84
Waardeverandering financiële activa en effecten		0	0
Opbrengst van vorderingen die tot vaste activa horen en effecten		0	63
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		147	175
Rentelasten en soortgelijke kosten		-3.766	-4.284
Saldo financiële baten en lasten	25	-3.619	-4.046
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		1.387	32.460
Belastingen	26	-675	85
Aandeel in resultaat deelnemingen	27	75	251
RESULTAAT NA BELASTINGEN		787	32.796

KASSTROOMOVERZICHT DIRECTE METHODE (bedragen x € 1.000)	2017	2016
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	26.654	26.814
- zelfstandige huurwoningen	24.609	25.069
- onzelfstandige wooneenheden	570	494
- intramuraal	826	822
- maatschappelijk onroerend goed	250	244
- bedrijfsmatig onroerend goed	211	12
- parkeervoorzieningen	188	173
Vergoedingen	169	619
Overige bedrijfsontvangsten	158	129
Renteontvangsten	113	264
Saldo ingaande kasstromen	27.094	27.826
<i>Uitgaven</i>		
Personeelsuitgaven	2.455	2.514
Onderhoudsuitgaven	5.959	6.056
Overige bedrijfsuitgaven	3.464	4.628
Renteuitgaven	3.894	5.210
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0
Verhuurdersheffing	3.218	2.907
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	18	42
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	19.008	21.357
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.086	6.469
<u>Kasstroom uit (des)investeringen</u>		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	5.572	5.160
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dpi periode	953	340
Verkoopontvangsten nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden	59	340
Verkoopontvangsten grond	1.646	745
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	8.230	6.585
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	3.271	1.992
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	519	6.677
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	1.378	1.339
Investerings overig	23	65
Externe kosten bij verkoop	155	209
Saldo uitgaande kasstroom MVA	5.346	10.282
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	2.884	-3.697
<i>FVA</i>		
Ontvangsten verbindingen	219	0
Ontvangsten overig	68	963
Uitgaven verbindingen	41	0
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	246	963
Kasstroom uit (des)investeringen	3.130	-2.734
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>		
Ingaand: Nieuwe te borgen leningen	0	5.600
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing geborgde leningen	10.683	12.283
Aflossing niet geborgde leningen	0	200
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-10.683	-6.883
<i>Mutatie liquide middelen</i>	533	-3.148
Liquide middelen per 1 januari	3.641	6.700
Tekort liquide middelen per 1 januari	-89	0
Liquide middelen per 31 december	4.085	3.641
Tekort liquide middelen per 31 december	0	89

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 2017 tot en met 31 december 2017. 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.

Fusie en vergelijkende cijfers

Woningstichting Brummen te Brummen en Stichting Sprengenland Wonen te Eerbeek zijn per 1 januari 2017 gefuseerd tot Woningstichting Veluwonen. Woningstichting Brummen is de verkrijgende stichting en Sprengenland Wonen de verdwijnende stichting. Door de fusie heeft Woningstichting Brummen onder algemene titel het gehele vermogen van Sprengenland Wonen verkregen. De financiële gegevens van de gefuseerde instellingen zijn in de jaarrekening verwerkt vanaf 1 januari 2017. De vergelijkende cijfers over 2016 zijn gebaseerd op de financiële gegevens van de beide instellingen op basis van de jaarrekeningen 2016.

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.

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 2017 de 100% deelname van Vastgoed Eerbeek BV (holding), Vastgoed Beheer Eerbeek BV en XIA Vastgoedontwikkeling 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 2017 bedraagt deze grens € 710,68 (2016: € 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 uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het 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	2017	2018	2019	2020	2021 ev
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Loonstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging	6,50%	4,25%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 658,37 en € 987,55				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 647,19 en € 993,65				
Mutatieonderhoud - EGW	836	836	836	836	836
Mutatieonderhoud - MGW	628	628	628	628	628
Beheerskosten - EGW	427	427	427	427	427
Beheerskosten - MGW	420	420	420	420	420
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 2017, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2016	Brummen 0,1405% Apeldoorn 0,1483% Rheden 0,1405%	Brummen 0,1405% Apeldoorn 0,1483% Rheden 0,1405%	Brummen 0,1405% Apeldoorn 0,1483% Rheden 0,1405%	Brummen 0,1405% Apeldoorn 0,1483% Rheden 0,1405%	Brummen 0,1405% Apeldoorn 0,1483% Rheden 0,1405%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ		0,591%	0,591%	0,592%	0,592%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar -zelfstandige eenheden		1,0%	0,8%	0,6%	0,3%
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 doorexploiteren	Gemiddeld over 5 jaar per marktcomplex				
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%
Disconteringvoet	Opgebouwd door de risicovrije rentevoet van 0,33% plus de Vastgoed sectorspecifieke opslag van 5,63% plus een opslag voor het markt- en objectrisico.				

In het doorexpluatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuurl of de maximale huur, afhankelijk of de woongeleghenheid 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 markthuurl en de maximale huur volgens het woningwaarderingssstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuurl. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2017	2018	2019	2020	2021 ev
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 5,10 per m2 bvo				
Mutatieonderhoud	€ 10,20 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 2017, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2016	Brummen 0,2332% Apeldoorn 0,4088% Rheden 0,2332%	Brummen 0,2332% Apeldoorn 0,4088% Rheden 0,2332%	Brummen 0,2332% Apeldoorn 0,4088% Rheden 0,2332%	Brummen 0,2332% Apeldoorn 0,4088% Rheden 0,2332%	Brummen 0,2332% Apeldoorn 0,4088% Rheden 0,2332%
Disconteringvoet	Opgebouwd door de risicovrije rentevoet van 0,33% plus de Vastgoed sectorspecifieke opslag van 5,63% 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	2017	2018	2019	2020	2021 ev
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 157	€ 157	€ 157	€ 157	€ 157
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 47	€ 47	€ 47	€ 47	€ 47
Beheerkosten – garagebox	€ 36	€ 36	€ 36	€ 36	€ 36
Beheerkosten – parkeerplaats	€25,50	€25,50	€25,50	€25,50	€25,50
Belastingen en verzekeringen	0,25% 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 € 508 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 508 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 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	90	184	0
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	10,0%	10,0%	9,0%	n.v.t.
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	8,0%	8,0%	8,0%	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)	90	0	actuele huur	69
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	10,0%	n.v.t.	9,0%	12,0%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	8,0%	6,0%	8,0%	10,0%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	100,0%	1,5%	50,0%
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	60	80	90
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	9,0%	12,0%	10,0%	12,0%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	8,0%	10,0%	8,0%	10,0%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	50,0%	50,0%	50,0%
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)	195	108	195	195
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	8,5%	8,0%	8,0%	8,0%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	6,5%	6,0%	6,0%	6,0%
Mutatie- en verkoopkans	3,0%	2,0%	3,0%	3,0%
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.	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)	195	125	actuele huur	actuele huur
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	8,0%	8,0%	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	3,0%	2,5%	2,0%	1,5%
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
2018	1,30	1,60
2019	1,30	2,20
2020	1,50	2,20
2021	1,70	2,50
2022 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 waardeverminderversverlies 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-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 portefeulleeniveau 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'.

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 waardeverminderingsverlies;
 - 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 waardeverminderingsverlies;
- 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, gewaardeerd tegen verkrijgingswaarde.

Vastgoed Eerbeek BV heeft deelnemingen in:

- Vastgoed Beheer 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 wordt als commanditair vennoot, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde
- 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 (3,42%) 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. 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 geïnventariseerd, 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 latentie 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 (3,42%) 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 jubilea-uitkeringen 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.

Projectenverlies:

Er is een voorziening getroffen voor mogelijke verliezen uit projecten waarvan eind 2014 is besloten deze niet verder te ontwikkelen.

(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 geïnd 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 2017 en het fiscale resultaat 2017 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 2017 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 KASSTROOMOVERZICHT

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

	31-12-2017	31-12-2016
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 DAEB-vastgoed in exploitatie	420.452	428.657
2 niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	11.156	11.178
3 onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	19.314	19.781
4 DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen Exploitatie	3.218	3.925
5 niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	227	417
Boekwaarde eind boekjaar	454.367	463.958

In 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 2017 als volgt:

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

	DAEB vastgoed		niet-DAEB vastgoed	
	2017	2016	2017	2016
Saldo begin boekjaar				
Aanschafwaarde	234.277	218.737	13.443	13.757
Cumulatieve herwaardering	226.547	208.908	3.416	3.526
Cumulatieve waardeverminderingen	-32.167	-32.061	-5.681	-6.026
Boekwaard begin boekjaar	428.657	395.584	11.178	11.257
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen nieuwbouw/groot-onderhoud	2.229	11.938	0	0
- investeringen in bestaande voorraad	75	500	-7	-4
- investeringen terugkoop VoV-woning	237	320	0	0
- desinvesteringen in bestaand bezit	-25	-31	0	0
- desinvesteringen t.g.v. verkoop woningen	-2.962	-2.424	-977	-217
- desinvesteringen t.g.v. sloop	-3.090	-97	0	0
- herclassificatie DAEB/niet-DAEB	0	0	0	0
- aanpassing reële waarde	-4.669	22.867	962	142
Saldo mutaties	-8.205	33.073	-22	-79
Saldo eind 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 eind boekjaar	420.452	428.657	11.156	11.178

In de waardering van het vastgoed in exploitatie is een bedrag ad € 664.000 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 2018 (peildatum 1 januari 2017) bedraagt circa € 652 miljoen (ozb-aanslag 2017 circa € 643 miljoen).

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van het saldo van de kasstromen verbonden met de toekomstige inkomsten en uitgaven over de resterende economische levensduur van de investering. Bij de bepaling van eventuele onrendabele investeringen zijn complexen geclusterd conform de wijken- en kernenbenadering in het strategisch voorraadbeleid. Bezit in de kleine kernen zien wij als één geheel. In de grotere kernen is een nadere onderverdeling naar wijken gemaakt.

Op basis van de vermelde uitgangspunten bedraagt de bedrijfswaarde op 31 december 2017 op totaalniveau circa € 163,4 miljoen (2016: € 224,4 miljoen).

Bij de berekening van de bedrijfswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Disconteringsvoet	5,00%
Kostenstijging onderhoud	2,30% tot 2,50%
Kostenstijging	2,20% tot 2,50%
Huurverhoging	1,40% tot 2,00%
Verkoopen	30 woningen per jaar (5 jaar ingerekend); de verwachte opbrengstwaarde in 2018 bedraagt € 4,8 miljoen (boekwaarde € 3,0 miljoen).

Deze daling wordt vrijwel geheel verklaard door het inrekenen van renovatie- en verbeteringsprojecten, alsmede het harmoniseren van de restwaarde van Sprengenland Wonen en Woningstichting Brummen op het lagere niveau van Woningstichting Brummen.

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
ad 3 – Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Saldo begin boekjaar	19.781	20.649
Mutaties in het boekjaar		
- verkoop van woningen	0	0
- terugkoop van woningen	-1.334	-1.129
- waardeverandering verkochte woningen	<u>867</u>	<u>261</u>
Saldo eind boekjaar	<u>19.314</u>	<u>19.778</u>
 Totaal aantal verkochte VoV-woningen begin boekjaar	168	
Verkocht in boekjaar	0	
Teruggekocht in boekjaar	-10	

Aantal verkochte VoV-woningen eind boekjaar	158	

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

	DAEB vastgoed		niet-DAEB vastgoed	
	2017	2016	2017	2016
Saldo begin boekjaar	3.925	8.451	417	417
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen	6.027	7.578	0	0
- afboeking onrendabele investering	0	-346	0	0
- overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-161	-88	190	0
- overboeking naar onroerende zaken in exploitatie	-2.229	-11.313	0	0
- aanpassing reële waarde	-4.344	-357		
Saldo mutaties	-707	-4.526	190	0
Saldo eind boekjaar	3.218	3.925	227	417

(2) Materiële vaste activa

Het verloop van deze posten is in 2017 als volgt:

	Kantoor- pand	Inventaris	Vervoer- middelen	Totaal
Saldo begin boekjaar				
- aanschaffingswaarde	2.261	680	67	3.008
- cumulatieve afschrijving	-1.118	-483	-2	-1.603
Boekwaarde begin boekjaar	1.143	197	65	1.405
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen	0	15	23	38
- desinvesteringen	0	0	0	0
- afschrijvingen	-123	-47	-17	-187
- correcties op afschrijvingen	0	0	0	0
- waardeveranderingen	0	0	0	0
Saldo mutaties	-123	-32	6	-149
Saldo eind boekjaar				
- aanschaffingswaarde	2.261	695	90	3.046
- cumulatieve afschrijving	-1.241	-530	-19	-1.790
Boekwaarde eind boekjaar	1.020	165	71	1.256

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 2017 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 2017 € 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 2018 (peildatum 1 januari 2017) bedraagt € 840.000 (ozb-aanslag 2016: € 848.000).

(3) Financiële vaste activa

	31-12-2017	31-12-2016
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 deelnemingen in groepsmaatschappijen	520	465
2 latente belastingvorderingen	7.486	10.950
3 Overige vorderingen	357	199
Saldo eind boekjaar	<u>8.363</u>	<u>11.614</u>

ad 1 – Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Woningnet NV	1	1
Kerkeveld CV	81	83
Ruitersmolen CV	0	0
Nieuw Canada CV	0	0
Bepro BV	6	7
Aardhuus Ontwikkeling BV	432	374
Ruimzicht Vof	0	0
Saldo eind boekjaar	<u>520</u>	<u>465</u>

ad 2 – Latentie belastingvordering

Deze post is als volgt samengesteld:		
2a. Belastinglatentie verliescompensatie	5.673	10.125
2b. Belastinglatentie marktwaarde t.g.v. woningverkoop	1.005	825
2c. Belastinglatentie afschrijvingspotentieel	808	0
Saldo eind boekjaar	<u>7.486</u>	<u>10.950</u>

2a. Belastinglatentie verliescompensatie

Saldo begin boekjaar	10.125	11.468
Mutaties in het boekjaar	-4.452	-1.343
Saldo eind boekjaar	<u>5.673</u>	<u>10.125</u>

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

Deze bedraagt ultimo 2017 € 5,6 miljoen, gebaseerd op waardering tegen contante waarde met disconteringsvoet na belasting van 3,42% (2016: 3,48%). De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 5,9 miljoen.

De verrekenbare verliezen zijn volledig tot waardering gebracht. De totale verrekenbare verliezen bedragen ultimo 2017 € 23,7 miljoen (2016: € 41,8 miljoen).

	31-12-2017	31-12-2016
2 b. Belastinglatentie marktwaarde t.g.v. woningverkoop		
Saldo begin boekjaar	825	917
Mutaties in het boekjaar	180	-92
Saldo eind boekjaar	1.005	825

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 € 1,1 miljoen.

2 c. Belastinglatentie afschrijvingspotentieel

Saldo begin boekjaar	0	0
Mutaties in het boekjaar	808	0
Saldo eind boekjaar	808	0

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 € 808.000. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 0,9 miljoen.

2d Overige tijdelijke verschillen

De fiscale boekwaarde van het vastgoed in exploitatie is circa € 87,8 miljoen hoger dan de marktwaarde. Terzake zijn latente belastingvorderingen opgenomen voor het verschil met betrekking tot de verwachte woningverkoop (€ 4,5 miljoen) en het afschrijvingspotentieel (€ 3,6 miljoen). Hier staat tegenover dat een latente belastingverplichting is opgenomen voor fiscale afwaarderingen die in de komende jaren naar verwachting zullen worden teruggenomen (€ 40,8 miljoen).

ad 3 -Overige vorderingen

<i>Betreft woningen verkocht onder koopstart:</i>		
Saldo begin boekjaar	199	66
Mutaties in het boekjaar		
- verkoop van woningen	158	133
- mutatie door (door)verkoop koper	0	0
Saldo eind boekjaar	357	199

Het aantal woningen verkocht via Koopstart is als volgt gemuteerd:

Aantal koopstart woningen begin boekjaar	8
Verkocht in boekjaar	3
Mutatie door (door)verkoop koper	0

Aantal koopstart woningen eind boekjaar	11

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2017	31-12-2016
(4) Voorraden		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. vastgoed bestemd voor verkoop	1.575	1.670
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
3. Overige voorraad	1	1
	<u>1.576</u>	<u>1.671</u>
Saldo eind boekjaar	<u>1.576</u>	<u>1.671</u>

ad 1 - Vastgoed bestemd voor verkoop:

Saldo begin boekjaar	1.670	1.608
Mutaties in het boekjaar		
- verkopen	-970	-660
- aankopen	769	701
- overboeking van activa in ontwikkeling	191	
- waardeverandering vastgoed	-85	21
	<u>1.575</u>	<u>1.670</u>
Saldo eindboekjaar	<u>1.575</u>	<u>1.670</u>

De post vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit 3 kavels, kantoorpand en 6 woningen, die terug gekocht zijn van verkocht onder voorwaarden. De verwachting is dat de woningen binnen 1 jaar worden verkocht.

ad 2 – Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Saldo begin boekjaar	0	265
Mutaties in het boekjaar	<u>0</u>	<u>-265</u>
Saldo eind boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>

(5) Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - huurdebiteuren	79	100
2 - overheid	0	0
3 – vordering op groepsmaatschappijen	186	320
4 - belastingen en premies sociale verzekering	44	44
5 - overige vorderingen	992	947
6 - overlopende activa	0	333
	<u>1.301</u>	<u>1.744</u>
Saldo eind boekjaar	<u>1.301</u>	<u>1.744</u>

ad 1 - Huurdebiteuren

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

Periode:	Aantal 31-12-2017	Aantal 31-12-2016	Achterstand 31-12-2017	Achterstand 31-12-2016
0 < 1 maand	60	107	16	34
1 < 2 maanden	38	43	26	30
2 < 3 maanden	10	14	13	19
3 < 4 maanden	7	4	12	6
4 < 5 maanden	1	2	3	5
> 5 maanden	2	9	9	6
	<u>118</u>	<u>173</u>	<u>79</u>	<u>100</u>

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,29% (2016: 0,36%) van de bruto-jaarhuur.

ad 2 - Overheid

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
- gemeente Brummen	0	0
- gemeente Apeldoorn	0	0
- gemeente Rheden	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo eind boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>

ad 3 – Vorderingen op groepsmaatschappijen

Bepro BV	<u>186</u>	<u>320</u>
Saldo eind boekjaar	<u>186</u>	<u>320</u>

ad 4 - Belastingen en premies sociale verzekeringen

Verrekenbare verliezen vennootschapsbelasting 2006/2007	<u>44</u>	<u>44</u>
Saldo eind boekjaar	<u>44</u>	<u>44</u>

ad 5 - Overige vorderingen

- dubieuze debiteuren	67	7
- diverse nota's / betalingsregelingen	145	242
Af: voorziening voor vertrokken bewoners	<u>0</u>	<u>-60</u>
	212	189
- rente	0	9
- BWSA	0	125
- VvE's	0	22
- Vastgoed Beheer Eerbeek	0	62
- te ontvangen subsidies	471	447
- diversen	<u>309</u>	<u>93</u>
Saldo eind boekjaar	<u>992</u>	<u>947</u>

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
ad 6 - Overlopende activa		
- vooruitbetaalde crediteuren	0	16
- diversen	<u>0</u>	<u>317</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>0</u></u>	<u><u>333</u></u>

Geen van de vorderingen heeft ultimo 2017 een looptijd langer dan één jaar.

(6) Liquide middelen

- kas	3	2
- rekening-courant banken	3.802	1.358
- spaarrekeningen, direct opvraagbaar	280	2.278
- kruisposten	<u>0</u>	<u>3</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>4.085</u></u>	<u><u>3.641</u></u>

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

(7) Eigen vermogen

Groepsvermogen begin boekjaar 2016	301.995
Toevoeging resultaat voorgaand boekjaar	<u>32.795</u>
Begin boekjaar 2017	334.790
Toevoeging resultaat lopend boekjaar	<u>787</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>335.577</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>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
(8) Voorzieningen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. Onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
2. Latente belastingverplichtingen	9.477	12.265
3. Deelneming	0	0
4. Overige voorzieningen	<u>281</u>	<u>350</u>
Saldo eind boekjaar	<u>9.758</u>	<u>12.615</u>

1. Onrendabele investeringen en herstructureringen

Saldo begin boekjaar	0	357
Mutaties in het boekjaar:		
- dotatie in het boekjaar	0	0
- onttrekking in het boekjaar	<u>0</u>	<u>-357</u>
Saldo eind boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>

2. Latente belastingverplichtingen

2a. Voorziening latente belastingverplichtingen	9.477	12.239
2b. Latentie disagio leningen o/g	<u>0</u>	<u>26</u>
Saldo eind boekjaar	<u>9.477</u>	<u>12.265</u>

ad 2a – Voorziening latente belastingverplichtingen

Saldo begin boekjaar	12.239	13.764
Mutaties in het boekjaar	<u>-2.763</u>	<u>-1.524</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>9.477</u></u>	<u><u>12.239</u></u>

De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 10,2 miljoen.

	31-12-2017	31-12-2016
2b. Latentie disagio leningen		
Saldo begin boekjaar	26	58
Mutaties in het boekjaar	<u>-26</u>	<u>-32</u>
Saldo eind boekjaar	<u>0</u>	<u>26</u>

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 0 (2016: € 130.000) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 0.

3. Deelnemingen

Betreft Negatief eigen vermogen Ruimzicht Vof:

Saldo begin boekjaar	0	165
Mutaties in het boekjaar:		
- toevoeging negatief resultaat	0	0
- opheffing BV	<u>0</u>	<u>-165</u>
Saldo eind boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>

ad 4a – Voorziening projectverliezen

Saldo begin boekjaar	325	333
Mutaties in het boekjaar:		
- toevoeging verwachte resultaten i.v.m. projectbeëindiging	0	0
- afboeking resultaat projectbeëindiging	<u>-109</u>	<u>-6</u>
Saldo eind boekjaar	<u>216</u>	<u>325</u>

ad 4b – Jubileumvoorziening personeel

Saldo begin boekjaar	25	23
Mutaties in het boekjaar:	<u>40</u>	<u>2</u>
Saldo eind boekjaar	<u>65</u>	<u>25</u>

(9) Langlopende schulden

	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2016
	totaal	looptijd >5 jaar	totaal	looptijd >5 jaar
1 - Leningen kredietinstellingen	100.685	36.585	111.368	55.849
2 - Lening Velubouw (projectfinanciering)	0	0	0	0
3 - Terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.766	0	21.132	0
4 – Waarborgsommen	3	0	2	0
Saldo eind boekjaar	121.454	36.585	132.502	55.849

Het verloop van deze posten is als volgt:

	31-12-2017	31-12-2016
ad 1 - Leningen kredietinstellingen		
Saldo begin boekjaar	111.368	118.551
Mutaties in het boekjaar		
- nieuwe leningen	0	5.600
- aflossingen	-10.683	-12.783
Saldo eind boekjaar	100.685	111.368

ad 2 -Lening Velubouw (projectfinanciering)

Saldo per 1 januari	0	392
Mutaties in het boekjaar		
- nieuwe leningen	0	0
- aflossingen	0	-392
Saldo per 31 december	0	0

Rentevoet en aflossingssysteem

Veluwonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande financieringen. Voor vorderingen en schulden met variabel rentende renteafspraken loopt Veluwonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen en met betrekking tot vast rentende leningen reële waarde risico. De leningenportefeuille bestaat ultimo 2017 uit de volgende soorten leningen:

Soort	Schuldrestant	Gemiddelde rente	Gem. restant looptijd
Vastrentend	98,1 miljoen	3,42%	7,3 jaar
Variabel	2,6 miljoen	Variabel	2 maanden

De rentevoet van de uitstaande leningen varieert van 0,67% tot 4,935%. De gemiddelde rentevoet bedraagt ultimo 2017 3,42% (2016: 3,48%).

De leningen worden op basis van annuïteiten, lineair of ineens (fixe) afgelost.
Het aflossingsbestanddeel in het komend jaar bedraagt € 5.783.900.

De projectfinanciering had betrekking op een lening, verstrekt door mede-ontwikkelaar Velubouw aan XIA Woonservices BV in verband met de ontwikkeling van een gezamenlijk nieuwbouwproject, dat binnen Ruimzicht VOF wordt gerealiseerd. Dit project is in 2016 afgewikkeld.

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 (€ 100,7 miljoen).

Marktwaaarde

De marktwaaarde van de leningen ultimo 2017 bedraagt € 119,2 miljoen (2016 € 130,7).

ad 3 - 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.

	31-12-2017	31-12-2016
Saldo begin boekjaar	21.132	22.142
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe verplichtingen	0	0
- vervallen verplichtingen i.v.m. terugkoop	-1.415	-1.203
- waardeverandering	1.049	193
Saldo eind boekjaar	20.766	21.132

ad 4 – 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.

(10) Kortlopende schulden en overlopende passiva

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - Schulden aan leveranciers	937	606
2 – Schulden aan kredietinstellingen	0	89
3 - Schulden aan overheid	0	0
4 - Belastingen en premies sociale verzekering	846	858
5 - Overige schulden	59	67
6 - Overlopende passiva	2.317	2.505
Saldo eind boekjaar	4.159	4.125

ad 1 - Schulden aan leveranciers

- crediteuren	937	606
Saldo eind boekjaar	937	606

ad 2 - Schulden aan kredietinstellingen

- Rabobank rekeningcourant	0	89
Saldo eind boekjaar	0	89

	31-12-2017	31-12-2016
ad 3 - Schulden aan overheid		
- gemeente Brummen	0	0
- gemeente Apeldoorn	0	0
- gemeente Rheden	0	0
Saldo eind boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>
ad 4 - Belastingen en premies sociale verzekering		
- salarissen	1	1
- pensioenlasten	3	18
- loonheffing	92	172
- omzetbelasting	750	667
Saldo eind boekjaar	<u>846</u>	<u>858</u>
ad 5 - Overige schulden		
- nog te verrekenen servicekosten	43	17
- nog te verrekenen BWSA	0	22
- nog te verrekenen kosten afwikkeling nieuwbouw	0	4
- nog te verrekenen kosten overig	16	24
Saldo eind boekjaar	<u>59</u>	<u>67</u>
ad 6 - Overlopende passiva		
1 - niet-vervallen rente	1.578	1.715
2 - vooruit ontvangen huur	154	159
3 - glasfondsen	9	97
4 - fonds huurdersonderhoud	18	180
5 - reservering vakantiedagen	89	23
6 - afwikkeling planmatig onderhoud/duurzaamheid	214	72
7 - transitoria overig	255	259
Saldo eind boekjaar	<u>2.317</u>	<u>2.505</u>

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 obligatieverplichting. 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 leningstype 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 2017 € 3,85 miljoen.

Onderpand WSW

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de DVI 2017 € 640,5 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ-waarde 1-1-2017).

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 2017 is 115,8%.

Aangegane verplichtingen

Ten aanzien van de nieuwbouwactiviteiten is er sprake van een verplichting van € 552.920.

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 2017, dan wel nader zouden moeten worden toegelicht.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING (GECONSOLIDEERD)**BEDRIJFSOPBRENGSTEN**

	2017	2016
(11) Huuropbrengsten		
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	25.869	25.913
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	268	266
	26.137	26.179
- af: huurderiving wegens leegstand	-151	-134
- af: huurderiving wegens overige redenen	0	-4
Subtotaal huuropbrengst DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>25.986</u>	<u>26.041</u>
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	401	433
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	361	376
	762	809
- af: huurderiving wegens leegstand	-6	-12
- af: huurderiving wegens overige redenen	0	0
Subtotaal huuropbrengst niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>756</u>	<u>797</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>26.742</u>	<u>26.838</u>

De te ontvangen netto-huur 2017 is ten opzichte van 2016 gewijzigd als gevolg van:

- a. de huurprijsaanpassing per 1 juli 2017 die gemiddeld -0,3% bedroeg (2016: 0,6%),
- b. het toepassen van de (gedifferentieerde) streefhuur bij mutatie,
- c. huurverhoging als gevolg van aanleg centrale verwarming, verbetering van woningen, enz.,
- d. mutaties in de woningvoorraad.

De huurderiving bedroeg in het boekjaar 0,58% (2016: 0,56%) van de te ontvangen huur.

(12) Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen vergoedingen voor:

- overige zaken, leveringen en diensten	69	293
- af: huurderiving wegens leegstand	-1	-1
- af: huurderiving wegens oninbaarheid	-0	-0
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>68</u>	<u>292</u>

(13) Lasten servicecontracten

Toegerekende overige organisatiekosten	136	239
Totaal lasten servicecontracten	<u>136</u>	<u>239</u>

(14) Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten	929	1.220
Toegerekende overige organisatiekosten	697	1.269
Toegerekende afschrijvingen	71	84
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>1.697</u>	<u>2.573</u>

	2017	2016
(15) Lasten onderhoudsactiviteiten		
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	2.697	2.391
Onderhoudslasten (cyclisch)	3.515	3.758
Toegerekende personeelskosten	1.092	1.265
Toegerekende overige organisatiekosten	888	1.200
Toegerekende afschrijvingen	84	70
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>8.276</u>	<u>8.684</u>

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

Reparatieonderhoud	818	712
Mutatieonderhoud	431	385
Contractonderhoud	660	602
Grootonderhoud bij mutatie	731	52
Planmatig onderhoud	2.905	3.696
Strategisch voorraadbeheer	557	574
Totaal onderhoudslasten DAEB vastgoed	<u>6.102</u>	<u>6.021</u>

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

Reparatieonderhoud	37	38
Mutatieonderhoud	0	1
Contractonderhoud	20	27
Planmatig onderhoud	53	63
Strategisch voorraadbeheer	0	0
Totaal onderhoudslasten niet-DAEB vastgoed	<u>110</u>	<u>128</u>

(16) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurdersheffing	3.160	2.877
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	1.250	1.196
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>4.410</u>	<u>4.073</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	8	117
Af: direct toerekenbare kosten	-4	0
Af: toegerekende personeelskosten	0	-19
Totaal verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	<u>4</u>	<u>98</u>

	2017	2016
(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	5.738	5.528
Af: direct toerekenbare kosten	-184	-218
Af: boekwaarde	-3.939	-3.077
Af: toegerekende afschrijvingen	-5	-7
Af: toegerekende personeelskosten	-80	-133
Af: toegerekende organisatiekosten	-40	-100
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit	1.490	1.993
(19) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	4.345	4
Waardeverandering vastgoed in exploitatie	85	342
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.430	346
(20) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Ongerealiseerde waardeverandering marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	-4.669	22.867
Ongerealiseerde waardeverandering marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	942	153
Waardeverandering als gevolg van sloop	0	-12
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.727	23.008
(21) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Waardemutatie door wijziging WOZ-waarden	27	382
terugkoopwaarde VoV-woningen	-125	-290
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed Verkocht onder Voorwaarden	98	-92
(23) Nettoresultaat overige activiteiten		
Overige bedrijfsopbrengsten	81	219
Toegerekende afschrijvingen	-24	0
Toegerekende personeelskosten	-277	-22
Toegerekende personeelskosten	-167	-13
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	-387	184

	2017	2016
(24) Leefbaarheid		
Kosten leefbaarheid	54	25
Toegerekende overige organisatiekosten	20	30
Toegerekende personeelskosten	60	26
Toegerekende afschrijvingen	3	3
Totaal	137	84

(25) Financiële baten en lasten

Opbrengsten van vorderingen die tot vaste activa behoren en van effecten

Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	0	63
Overige opbrengsten	0	0
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	63

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten rekening-courant en spaarrekeningen	25	55
Overige rentebaten	122	120
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	147	175

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	3.753	4.165
Rentelasten rekening-courant	0	0
Overige rentelasten	12	119
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	3.765	4.284

BELASTINGEN

(26) Vennootschapsbelasting

- mutatie latentie leningen	26	-5
- opname latentie verliescompensatie	-4.453	-1342
- latentie woningbezit marktwaarde	180	-92
- latentie afschrijvingen	809	0
- mutatie latentie belastingverplichtingen	2.763	1.524
Totaal	-675	85

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 2017: -675.000 (2016: 85.000), resultaat voor belasting 1.387.000 (2016: 32.460.000). Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2016: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -48,6% (2016: 0,3%). 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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Toepasselijk belastingtarief	25%	25%
Belastinglast	-675	85
Resultaat voor belastingen	1.387	32.460
Effectief belastingtarief	<u>-48,6%</u>	<u>0,3%</u>

(27) Resultaat deelnemingen

Vastgoed Eerbeek BV	-2.286	0
Woningnet NV	0	0
Nieuw Canada CV	-2	-3
Kerkeveld CV	-1	-1
Ruitersmolen CV	77	255
Aardhuus Ontwikkeling BV	1	0
Ruimzicht VOF	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal resultaat deelnemingen	<u>-2.211</u>	<u>251</u>

Toerekening baten en lasten

	2017	2016
Afschrijvingen materiële vaste activa		
Activa ten dienste van de exploitatie	187	164
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	187	164

De afschrijvingskosten zijn als volgt gealloceerd:

- lasten verhuur- en beheeractiviteiten	71	84
- lasten onderhoudsactiviteiten	84	70
- verkoopresultaat vastgoedportefeuille	5	7
- nettoresultaat overige activiteiten	24	0
- leefbaarheid	3	3
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	187	164

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen	1.887	2.107
Sociale lasten	280	291
Pensioenlasten	272	286
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	2.439	2.684

Het gemiddeld aantal werkzame werknemers berekend op fulltimebasis bedroeg 31,6 (2016: 30,5).

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	930	1.219
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.092	1.265
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	80	152
Kosten overige activiteiten	277	22
Leefbaarheid	60	26
Totaal	2.439	2.684

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

Staf	4,00	4,75
Bedrijfsvoering	8,57	7,79
Vastgoed	6,89	6,92
Wonen	12,14	11,00
Totaal	31,60	30,46

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

	2017	2016
Overige organisatiekosten		
Beheerskosten:		
Overige personeelskosten	160	180
Huisvestingskosten	99	583
Kosten Raad van Commissarissen	67	105
Uitzendkrachten	229	121
Algemene kosten*	1.051	1.295
Zakelijke bedrijfslasten:		
Belastingen	889	909
Verzekeringen	102	100
Contributie landelijke federatie	35	44
Overige heffingen	3.213	2.893
Serviceverlening/overige lasten:		
Servicekosten	136	239
Overige directe exploitatielasten	116	118
Kosten huurachterstand	9	20
ZAV-vergoedingen	9	10
Kosten VvE	98	109
Kosten gas, water en elektra	26	11
Verhuur bevorderende maatregelen	0	0
Kosten asbestsanering	119	201
Diversen	0	-15
Totaal overige organisatiekosten	<u>6.358</u>	<u>6.923</u>

De overige organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten servicecontracten	136	239
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	697	4.146
Lasten onderhoudsactiviteiten	888	1.199
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	40	100
Overige directe exploitatielasten	4.410	1.196
Leefbaarheid	20	30
Kosten overige activiteiten	167	13
Totaal	<u>6.358</u>	<u>6.923</u>

* In de algemene kosten zijn de accountants honoraria opgenomen. Hieronder de specificatie.

Accountants honoraria

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

	2017	2016
Controle van de jaarrekening	55	106
Andere controleopdrachten	9	11
Fiscale adviesdiensten	78	92
Totaal accountants honoraria	<u>142</u>	<u>209</u>

6 ENKELVOUDIGE JAARREKENING

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

ACTIVA	ref.	31-12-2017	31-12-2016
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbelegging	1		
- DAEB vastgoed in exploitatie		420.452	428.657
- niet-DAEB vastgoed in exploitatie		6.675	6.675
- onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden		19.314	19.778
- DAEB en niet DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie		3.218	4.116
		449.659	459.226
Materiële vaste activa	2		
- onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.256	1.405
Financiële vaste activa	3		
- deelnemingen in groepsmaatschappijen		5.717	6.985
- latente belastingvorderingen		7.486	10.950
- overige vorderingen		357	201
		13.560	18.136
Totaal vaste activa		464.475	478.767
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	4		
- vastgoed bestemd voor verkoop		1.446	1.116
- voorraad klein materiaal		1	1
		1.447	1.117
Vorderingen	5		
- huurdebiteuren		78	99
- overheid		0	0
- vorderingen groepsmaatschappijen		1.500	2.231
- belastingen en premies sociale verzekeringen		44	44
- overige vorderingen		991	974
- overlopende activa		0	318
		2.613	3.666
Liquide middelen	6		
- liquide middelen		2.382	2.701
Totaal vlottende activa		6.442	7.484
BALANSTOTAAL		470.917	486.251

PASSIVA	ref.	31-12-2017	31-12-2016
Eigen vermogen	7		
- herwaarderingsreserve		229.603	243.536
- overige reserves		107.473	61.179
- jaarresultaat		-1.499	32.362
Totaal eigen vermogen		335.577	337.077
Voorzieningen	8		
- onrendabele investeringen en herstructureringen		0	0
- latente belastingverplichtingen		9.477	12.266
- deelneming		0	0
- overige voorziening		281	349
Totaal voorzieningen		9.758	12.615
Langlopende schulden	9		
- leningen kredietinstellingen		100.685	111.368
- terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden		20.766	21.132
- waarborgsommen		0	0
Totaal langlopende schulden		121.451	132.500
Kortlopende schulden	10		
- schulden aan leveranciers		926	595
- schulden aan kredietinstellingen		0	88
- schulden aan gemeenten		0	0
- belastingen en premies sociale verzekeringen		842	853
- overige schulden		43	43
- overlopende passiva		2.320	2.480
		4.131	4.059
BALANSTOTAAL		470.917	486.251

RESULTATENREKENING (ENKELVOUDIG) 2017 (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	ref.	2017	2016
Huuropbrengsten	11	26.356	26.431
Opbrengsten servicecontracten	12	54	291
Lasten servicekosten	13	-135	-239
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-1.650	-2.554
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-8.220	-8.598
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-4.410	-4.073
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		11.995	11.258
Opbrengsten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	117
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Toegerekende personeelskosten		0	-19
Toegerekende financieringskosten		0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	0	98
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		4.955	5.534
Toegerekende organisatiekosten		-295	-458
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.141	-3.077
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	1.519	1.999
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	-4.430	-346
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20	-4.491	22.828
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	21	-98	91
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bestemd voor verkoop	22	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-9.019	22.573
Opbrengsten overige activiteiten		109	244
Kosten overige activiteiten		467	-30
Nettoresultaat overige activiteiten	23	-358	214
Leefbaarheid	24	-137	-84
Waardeverandering financiële activa en effecten		0	0
Opbrengst van vorderingen die tot vaste activa horen en effecten		0	63
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		209	155
Rentelasten en soortgelijke kosten		-3.765	-4.180
Saldo financiële baten en lasten	25	-3.556	-3.962
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		444	32.096
Belastingen	26	-675	85
Aandeel in resultaat deelnemingen	27	-1.268	181
RESULTAAT NA BELASTINGEN		-1.499	32.362

KASSTROOMOVERZICHT DIRECTE METHODE (bedragen x € 1.000)	2017	2016
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	26.244	26.384
- zelfstandige huurwoningen	24.410	24.640
- onzelfstandige wooneenheden	570	493
- intramuraal	826	822
- maatschappelijk onroerend goed	250	244
- bedrijfsmatig onroerend goed	0	12
- parkeervoorzieningen	188	173
Vergoedingen	129	576
Overige bedrijfsontvangsten	185	127
Renteontvangsten	200	170
Saldo ingaande kasstromen	26.758	27.257
<i>Uitgaven</i>		
Personeelsuitgaven	2.455	2.513
Onderhoudsuitgaven	5.883	5.953
Overige bedrijfsuitgaven	3.369	4.561
Renteuitgaven	3.895	4.882
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0
Verhuurdersheffing	3.188	2.907
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	18	41
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	18.808	20.857
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.950	6.400
<u>Kasstroom uit (des)investerings</u>		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.609	4.954
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dpi periode	953	340
Verkoopontvangsten nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden	59	340
Verkoopontvangsten grond	1.413	324
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	7.034	5.958
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	3.271	1.872
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	519	6.582
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	1.378	1.528
Investerings overig	23	65
Externe kosten bij verkoop	140	204
Saldo uitgaande kasstroom MVA	5.331	10.251
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	1.703	-4.293
<i>FVA</i>		
Ontvangsten overig	799	995
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	799	995
Kasstroom uit (des)investerings	2.502	-3.298
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>		
<i>Ingaand</i>		
Nieuwe te borgen leningen	0	5.600
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing geborgde leningen	10.683	12.283
Aflossing niet geborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-10.683	-6.683
Mutatie liquide middelen	-231	-3.581
Liquide middelen per 1 januari	2.613	6.194
Tekort liquide middelen per 1 januari	-88	0
Liquide middelen per 31 december	2.382	2.701
Tekort liquide middelen per 31 december	0	88

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

	31-12-2017	31-12-2016
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 DAEB-vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	420.452	428.657
2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.675	6.675
3 onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	19.314	19.778
4 DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.218	3.925
5 Niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	191
Boekwaarde eind boekjaar	<u>449.659</u>	<u>459.226</u>

Het verloop van deze posten is in 2017 als volgt:

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

	DAEB vastgoed		niet-DAEB vastgoed	
	2017	2016	2017	2016
Saldo begin boekjaar				
Aanschafwaarde	234.277	218.737	4.215	4.525
Cumulatieve herwaardering	226.547	208.908	3.399	3.526
Cumulatieve waardeverminderingen	-32.167	-32.061	-939	-1.130
Boekwaard begin boekjaar	<u>428.657</u>	<u>395.584</u>	<u>6.675</u>	<u>6.921</u>
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen nieuwbouw/groot-onderhoud	2.229	11.938	0	0
- investeringen in bestaande voorraad	75	500	0	0
- investeringen terugkoop VoV-woning	237	320	0	0
- desinvesteringen in bestaand bezit	-25	-31	0	0
- desinvesteringen t.g.v. verkoop woningen	-2.962	-2.424	-178	-217
- desinvesteringen t.g.v. sloop	-3.090	-97	0	0
- herclassificatie DAEB/niet-DAEB	0	0	0	0
- aanpassing reële waarde	-4.669	22.867	178	-29
Saldo mutaties	<u>-8.205</u>	<u>33.073</u>	<u>0</u>	<u>-246</u>
Saldo eind 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 eind boekjaar	<u>420.452</u>	<u>428.657</u>	<u>6.675</u>	<u>6.675</u>

In de waardering van het vastgoed in exploitatie is een bedrag ad € 664.000 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 2018 (peildatum 1 januari 2017) bedraagt circa € 648 miljoen (ozb-aanslag 2017 circa € 635 miljoen).

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van het saldo van de kasstromen verbonden met de toekomstige inkomsten en uitgaven over de resterende economische levensduur van de investering. Bij de bepaling van eventuele onrendabele investeringen zijn complexen geclusterd conform de wijken- en kernenbenadering in het strategisch voorraadbeleid. Bezit in de kleine kernen zien wij als één geheel. In de grotere kernen is een nadere onderverdeling naar wijken gemaakt.

Op basis van de vermelde uitgangspunten bedraagt de bedrijfswaarde op 31 december 2017 op totaalniveau circa € 158,5 miljoen (2016: € 218,4 miljoen).

Bij de berekening van de bedrijfswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Disconteringsvoet	5,00%
Kostenstijging onderhoud	2,30% tot 2,50%
Kostenstijging	2,20% tot 2,50%
Huurverhoging	1,40% tot 2,00%
Verkopen	30 woningen per jaar (5 jaar ingerekend); de verwachte opbrengstwaarde in 2018 bedraagt € 4,8 miljoen (boekwaarde € 3,0 miljoen).

Deze daling wordt vrijwel geheel verklaard door het inrekenen van renovatie- en verbeteringsprojecten, alsmede het harmoniseren van de restwaarde van Sprengenland Wonen en Woningstichting Brummen op het lagere niveau van Woningstichting Brummen.

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
ad 3 – Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Saldo begin boekjaar	19.778	20.646
Mutaties in het boekjaar		
- verkoop van woningen	0	0
- terugkoop van woningen	-1.331	-1.129
- waardeverandering verkochte woningen	<u>867</u>	<u>261</u>
Saldo eind boekjaar	<u>19.314</u>	<u>19.778</u>
Totaal aantal verkochte VoV-woningen begin boekjaar	168	
Verkocht in boekjaar	0	
Teruggekocht in boekjaar	-10	

Aantal verkochte VoV-woningen eind boekjaar	158	

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

	DAEB vastgoed		niet-DAEB vastgoed	
	2017	2016	2017	2016
Saldo begin boekjaar	3.925	8.451	191	191
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen	6.027	7.578	0	0
- afboeking onrendabele investering	0	-346	0	0
- overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-161	-88	191	0
- overboeking naar onroerende zaken in exploitatie	-2.229	-11.313	0	0
- aanpassing reële waarde	-4.344	-357		
Saldo mutaties	-707	-4.526	191	0
Saldo eind boekjaar	3.218	3.925	0	191

(2) Materiële vaste activa
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoor- pand	Inventaris	Vervoer- middelen	Totaal
Saldo begin boekjaar				
- aanschaffingswaarde	2.261	680	67	3.008
- cumulatieve afschrijving	-1.118	-483	-2	-1.603
Boekwaarde begin boekjaar	1.143	197	65	1.405
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen	0	15	23	38
- desinvesteringen	0	0	0	0
- afschrijvingen	-123	-47	-17	-187
- correcties op afschrijvingen	0	0	0	0
- waardeveranderingen	0	0	0	0
Saldo mutaties	-123	-32	6	-149
Saldo eind boekjaar				
- aanschaffingswaarde	2.261	695	90	3,046
- cumulatieve afschrijving	-1.241	-530	-19	-1.790
Boekwaarde eind boekjaar	1.020	165	71	1.256

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 2017 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 2017 € 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 2018 (peildatum 1 januari 2017) bedraagt € 840.000 (ozb-aanslag 2016: € 848.000).

(3) Financiële vaste activa

	31-12-2017	31-12-2016
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	5.717	6.985
2. Latente belastingvorderingen	7.486	10.950
3. Overige vorderingen	357	199
Saldo eind boekjaar	13.560	18.136

ad 1 – Deelnemingen

Vastgoed Eerbeek BV	5.716	6.984
Woningnet NV	1	1
Saldo per 31 december	5.717	6.985

<i>Vastgoed Eerbeek BV</i>		
Saldo begin boekjaar	6.984	6.771
Mutaties in het boekjaar:	0	
- fouterstel	-2.286	
- jaarresultaat	1.018	213
Saldo eind boekjaar	5.716	6.984

<i>Woningnet NV</i>		
Saldo begin boekjaar	1	1
Mutaties in het boekjaar:		
- jaarresultaat	0	0
Saldo eind boekjaar	1	1

<i>XIA Woonservices BV</i>		
Saldo begin boekjaar	0	0
Mutaties in het boekjaar:		
- jaarresultaat	0	-32
- negatief eigen vermogen t.l.v. voorziening	0	32
Saldo eind boekjaar	0	0

ad 2 – latente belastingvordering

Deze post is als volgt samengesteld:		
2a. Belastinglatentie verliescompensatie	5.673	10.125
2b. Belastinglatentie marktwaarde t.g.v. woningverkoop	1.005	825
2c. Belastinglatentie afschrijvingspotentieel	808	0
Saldo eind boekjaar	7.486	10.950

	31-12-2017	31-12-2016
2a. Belastinglatentie verliescompensatie		
Saldo begin boekjaar	10.125	11.468
Mutaties in het boekjaar	<u>-4.452</u>	<u>-1.343</u>
Saldo eind boekjaar	<u>5.673</u>	<u>10.125</u>

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

Deze bedraagt ultimo 2017 € 5,6 miljoen, gebaseerd op waardering tegen contante waarde met disconteringsvoet na belasting van 3,42% (2016: 3,48%). De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 5,9 miljoen.

De verrekenbare verliezen zijn volledig tot waardering gebracht. De totale verrekenbare verliezen bedragen ultimo 2017 € 23,7 miljoen (2016: € 41,8 miljoen).

2 b. Belastinglatentie marktwaarde t.g.v. woningverkoop

Saldo begin boekjaar	825	917
Mutaties in het boekjaar	<u>180</u>	<u>-92</u>
Saldo eind boekjaar	<u>1.005</u>	<u>825</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 € 1,1 miljoen.

2 c. Belastinglatentie afschrijvingspotentieel

Saldo begin boekjaar	0	0
Mutaties in het boekjaar	<u>808</u>	<u>0</u>
Saldo eind boekjaar	<u>808</u>	<u>0</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 € 808.000. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 0,9 miljoen.

2d Overige tijdelijke verschillen

De fiscale boekwaarde van het vastgoed in exploitatie is circa € 87,8 miljoen hoger dan de marktwaarde. Terzake zijn latente belastingvorderingen opgenomen voor het verschil met betrekking tot de verwachte woningverkoop (€ 4,5 miljoen) en het afschrijvingspotentieel (€ 3,6 miljoen). Hier staat tegenover dat een latente belastingverplichting is opgenomen voor fiscale afwaarderingen die in de komende jaren naar verwachting zullen worden teruggenomen (€ 40,8 miljoen).

	31-12-2017	31-12-2016
ad 3 -Overige vorderingen		
<i>Betreft woningen verkocht onder koopstart:</i>		
Saldo begin boekjaar	201	67
Mutaties in het boekjaar		
- verkoop van woningen	156	134
- mutatie door (door)verkoop koper	0	0
Saldo eind boekjaar	357	201

Het aantal woningen verkocht via Koopstart is als volgt gemuteerd:

Aantal koopstart woningen begin boekjaar	8
Verkocht in boekjaar	3
Mutatie door (door)verkoop koper	0

Aantal koopstart woningen eind boekjaar	11

VLOTTENDE ACTIVA

(4) Voorraden

Deze post is als volgt samengesteld:

1. Vastgoed bestemd voor verkoop	1.446	1.116
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
3. Voorraad klein materiaal	1	1
Saldo eind boekjaar	1.447	1.117

ad 1 - Vastgoed bestemd voor verkoop:

Saldo begin boekjaar	1.116	1.083
Mutaties in het boekjaar		
- verkopen	-545	-443
- aankopen	769	476
- overboeking van activa in ontwikkeling	191	
- waardeverandering vastgoed	-85	0
Saldo eindboekjaar	1.446	1.116

De post vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit 3 kavels, kantoorpand en 6 woningen, die teruggekocht zijn van verkocht onder voorwaarden. De verwachting is dat de woningen binnen 1 jaar worden verkocht.

ad 2 – Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Saldo begin boekjaar	0	265
Mutaties in het boekjaar	0	-265
Saldo eind boekjaar	0	0

	31-12-2017	31-12-2016
(5) Vorderingen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 - huurdebiteuren	78	99
2 – overheid	0	0
3 – vorderingen op groepsmaatschappijen	1.500	2.231
4 - belastingen en premies sociale verzekering	44	44
5 - overige vorderingen	991	1.291
6 - overlopende activa	0	1
Totaal	<u>2.613</u>	<u>3.666</u>

ad 1 - Huurdebiteuren

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

Periode:	Aantal 31-12-2017	Aantal 31-12-2016	Achterstand 31-12-2017	Achterstand 31-12-2016
0 < 1 maand	60	107	18	34
1 < 2 maanden	38	43	26	30
2 < 3 maanden	10	14	13	19
3 < 4 maanden	7	4	12	5
4 < 5 maanden	1	2	3	5
> 5 maanden	2	9	9	6
	<u>118</u>	<u>173</u>	<u>78</u>	<u>99</u>

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,29% (2016: 0,36%) van de bruto-jaarhuur.

	31-12-2017	31-12-2016
ad 2 – Overheid		
- gemeente Brummen	0	0
- gemeente Apeldoorn	0	0
- gemeente Rheden	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>

ad 3 – Vorderingen op groepsmaatschappijen

Vastgoed Eerbeek BV	1.500	2.231
XIA Woonservices BV	0	0
Totaal	<u>1.500</u>	<u>2.231</u>

ad 4 - Belastingen en premies sociale verzekeringen

Verrekenbare verliezen vennootschapsbelasting 2006/2007	44	44
Totaal	<u>44</u>	<u>44</u>

	31-12-2017	31-12-2016
ad 5 - Overige vorderingen		
- dubieuze debiteuren	67	7
- diverse nota's / betalingsregelingen	145	242
Af: voorziening voor vertrokken bewoners	0	-60
	<u>212</u>	<u>189</u>
- rente	0	9
- BWSA	0	125
- VvE's	0	22
- Vastgoed Beheer Eerbeek	0	62
- te ontvangen subsidies	471	447
- diversen	308	120
	<u>991</u>	<u>974</u>
Saldo eind boekjaar		

ad 6 - Overlopende activa

- vooruitbetaalde crediteuren	0	1
- diversen	0	317
	<u>0</u>	<u>318</u>
Saldo eind boekjaar		

Geen van de vorderingen heeft ultimo 2017 een looptijd langer dan één jaar.

(6) Liquide middelen

- kas	3	2
- rekening-courant banken	2.099	418
- spaarrekeningen, direct opvraagbaar	280	2.278
- kruisposten	0	3
	<u>2.382</u>	<u>2.701</u>
Saldo eind boekjaar		

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

	31-12-2017	31-12-2016
(7) Eigen vermogen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. Herwaarderingsreserve	229.603	243.536
2. Overige reserves	107.473	61.179
3. Jaarresultaat	-1.499	32.361
Saldo eind boekjaar	<u>335.577</u>	<u>337.077</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de RvC reeds in de jaarrekening verwerkt. Voorgesteld wordt het negatieve resultaat ad € 1.499.000 in mindering te brengen op 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	216.950	229.945
1b – herwaardering verkocht onder voorwaarden	<u>12.653</u>	<u>13.591</u>
Saldo eind boekjaar	<u>229.603</u>	<u>243.536</u>

1a - Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie

Saldo begin boekjaar	229.946	212.435
Mutaties boekjaar:		
- realisatie verkoop	-550	-1.345
- mutatie door herwaardering	<u>-12.446</u>	<u>18.856</u>
Saldo eind boekjaar	<u>216.950</u>	<u>229.946</u>

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

1b - herwaardering verkocht onder voorwaarden

Saldo begin boekjaar	13.591	14.483
Mutaties in het boekjaar:		
- realisatie verkoop	-820	-1.027
- mutatie door herwaardering	<u>-118</u>	<u>135</u>
Saldo eind boekjaar	<u>12.653</u>	<u>13.591</u>

	31-12-2017	31-12-2016
ad 2 - overige reserves		
Saldo begin boekjaar	61.179	80.826
Resultaat voorgaand boekjaar	32.362	-2.001
Mutatie door waardeverandering	13.932	-17.646
Saldo eind boekjaar	107.473	61.179
ad 3 - jaarresultaat		
Saldo begin boekjaar	32.362	-2.001
Resultaatverdeling	-32.362	2.001
Resultaat boekjaar	-1.499	32.362
Saldo eind boekjaar	-1.499	32.362
(8) Voorzieningen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. Onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
2. Latente belastingverplichtingen	9.477	12.266
3. Deelneming	0	0
4. Overige voorzieningen	281	349
Saldo eind boekjaar	9.758	12.615
1. Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Saldo begin boekjaar	0	357
Mutaties in het boekjaar:		
- dotatie in het boekjaar	0	0
- onttrekking in het boekjaar	0	-357
Saldo eind boekjaar	0	0
2. Latente belastingverplichtingen		
1. Voorziening latente belastingverplichtingen	9.477	12.239
2. Latentie disagio leningen o/g	0	26
Saldo eind boekjaar	9.477	12.265
ad 1 – Voorziening latente belastingverplichtingen		
Saldo begin boekjaar	12.240	13.764
Mutaties in het boekjaar	-2.763	-1.524
Saldo eind boekjaar	9.477	12.240

De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 10,2 miljoen.

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
ad 2 – Latentie disagio leningen o/g		
Saldo begin boekjaar	26	58
Mutaties in het boekjaar	<u>-26</u>	<u>-32</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>0</u></u>	<u><u>26</u></u>

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 0 (2016: € 130.000) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 0.

3. Deelneming

Saldo begin boekjaar	0	483
Mutaties in het boekjaar:		
- toevoeging negatief resultaat	0	32
- opheffing BV	<u>0</u>	<u>-515</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

ad 4a – Voorziening projectverliezen

Saldo begin boekjaar	324	332
Mutaties in het boekjaar:		
- toevoeging verwachte resultaten ivm projectbeëindiging	0	0
- afboeking resultaat projectbeëindiging	<u>-108</u>	<u>-6</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>216</u></u>	<u><u>324</u></u>

ad 4b – Jubileumvoorziening personeel

Saldo begin boekjaar	25	23
Mutaties in het boekjaar:	<u>40</u>	<u>2</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>65</u></u>	<u><u>25</u></u>

(9) Langlopende schulden

	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2016
	totaal	looptijd >5 jaar	totaal	looptijd >5 jaar
1 - Leningen kredietinstellingen	100.685	36.585	111.368	55.849
2 - Terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.766	0	21.132	0
3 – Waarborgsommen	0	0	0	0
Saldo eind boekjaar	121.451	36.585	132.500	55.849

Het verloop van deze posten is als volgt:

	31-12-2017	31-12-2016
ad 1 - Leningen kredietinstellingen		
Saldo begin boekjaar	111.368	118.551
Mutaties in het boekjaar		
- nieuwe leningen	0	5.600
- aflossingen	-10.683	-12.783
Saldo eind boekjaar	100.685	111.368

Rentevoet en aflossingssysteem

Veluwonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande financieringen. Voor vorderingen en schulden met variabel rentende renteafspraken loopt Veluwonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen en met betrekking tot vast rentende leningen reële waarde risico. De leningenportefeuille bestaat ultimo 2017 uit de volgende soorten leningen:

Soort	Schuldrest	Gem rente	Gem rest looptijd
Vastrentend	98,1 miljoen	3,42%	7,3 jaar
Variabel	2,6 miljoen	Variabel	2 maanden

De rentevoet van de uitstaande leningen varieert van 0,67% tot 4,935%. De gemiddelde rentevoet bedraagt ultimo 2017 3,42% (2016: 3,48%).

De leningen worden op basis van annuïteiten, lineair of ineens (fixe) afgelost.
Het aflossingsbestanddeel in het komend jaar bedraagt € 5.783.900.

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 (€ 100,7 miljoen).

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen ultimo 2016 bedraagt € 119,2 miljoen (2016 € 130,7 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.

	31-12-2017	31-12-2016
Saldo begin boekjaar	21.132	22.142
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe verplichtingen	0	0
- vervallen verplichtingen i.v.m. terugkoop	-1.415	-1.203
- waardeverandering	1.049	193
Saldo eind boekjaar	<u>20.766</u>	<u>21.132</u>

(10) Kortlopende schulden en overlopende passiva

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - Schulden aan leveranciers	926	595
2 - Schulden aan kredietinstellingen	0	88
3 - Schulden aan overheid	0	0
4 - Belastingen en premies sociale verzekering	842	853
5 - Overige schulden	43	43
6 - Overlopende passiva	<u>2.320</u>	<u>2.480</u>
Saldo eind boekjaar	<u>4.131</u>	<u>4.059</u>

ad 1 - Schulden aan leveranciers

- crediteuren	<u>926</u>	<u>595</u>
Saldo eind boekjaar	<u>926</u>	<u>595</u>

ad 2 - Schulden aan kredietinstellingen

- Rabobank rekeningcourant	<u>0</u>	<u>88</u>
Saldo eind boekjaar	<u>0</u>	<u>88</u>

ad 3 - Schulden aan overheid

- gemeente Brummen	0	0
- gemeente Apeldoorn	0	0
- gemeente Rheden	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo eind boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>

ad 4 - Belastingen en premies sociale verzekering

- salarissen	1	1
- pensioenlasten	3	18
- loonheffing	92	172
- omzetbelasting	<u>745</u>	<u>662</u>
Saldo eind boekjaar	<u>842</u>	<u>853</u>

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
ad 5 - Overige schulden		
- nog te verrekenen servicekosten	43	17
- nog te verrekenen BWSA	0	22
- nog te verrekenen kosten afwikkeling nieuwbouw	0	4
- nog te verrekenen kosten overig	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo eind boekjaar	<u>43</u>	<u>43</u>
ad 6 - Overlopende passiva		
1 - niet-vervallen rente	1.578	1.715
2 - vooruit ontvangen huur	154	159
3 - glasfonds	9	97
4 - fonds huurdersonderhoud	18	180
5 - reservering vakantiedagen	89	23
6 - afwikkeling planmatig-onderhoud/duurzaamheid	214	72
7 - transitoria overig	<u>258</u>	<u>234</u>
Saldo eind boekjaar	<u>2.320</u>	<u>2.480</u>

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

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING (ENKELVOUDIG)**BEDRIJFSOPBRENGSTEN**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(11) Huuropbrengsten		
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	25.869	25.912
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	<u>268</u>	<u>266</u>
	26.137	26.178
- af: huurderving wegens leegstand	-151	-134
- af: huurderving wegens overige redenen	<u>0</u>	<u>-4</u>
Subtotaal huuropbrengst DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>25.986</u>	<u>26.040</u>
Huuropbrengsten niet DAEB-vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	197	208
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	<u>179</u>	<u>194</u>
	376	402
- af: huurderving wegens leegstand	-6	-11
- af: huurderving wegens overige redenen	<u>0</u>	<u>0</u>
Subtotaal huuropbrengst niet DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>370</u>	<u>391</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>26.356</u>	<u>26.431</u>

De te ontvangen netto-huur 2017 is ten opzichte van 2016 gewijzigd als gevolg van:

- a. de huurprijsaanpassing per 1 juli 2017 die gemiddeld -0,3% bedroeg (2016: 0,6%),
- b. het toepassen van de (gedifferentieerde) streefhuur bij mutatie,
- c. huurverhoging als gevolg van aanleg centrale verwarming, verbetering van woningen, enz.,
- d. mutaties in de woningvoorraad.

De huurderving bedroeg in het boekjaar 0,59% (2016: 0,56%) van de te ontvangen huur.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(12) Opbrengsten servicecontracten		
Te ontvangen vergoedingen voor:		
- overige zaken, leveringen en diensten	55	292
- af: huurderving wegens leegstand	-1	-1
- af: huurderving wegens oninbaarheid	<u>-0</u>	<u>-0</u>
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>54</u>	<u>291</u>
(13) Lasten servicecontracten		
Toegerekende overige organisatiekosten	<u>135</u>	<u>239</u>
Totaal lasten servicecontracten	<u>135</u>	<u>239</u>

	2017	2016
(14) Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Toegerekende personeelskosten	929	1.220
Toegerekende overige organisatiekosten	650	1.250
Toegerekende afschrijvingen	71	84
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>1.650</u>	<u>2.554</u>

(15) Lasten onderhoudsactiviteiten

Onderhoudslasten (niet cyclisch)	2.656	2.345
Onderhoudslasten (cyclisch)	3.500	3.718
Toegerekende personeelskosten	1.092	1.265
Toegerekende overige organisatiekosten	888	1.200
Toegerekende afschrijvingen	84	70
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>8.220</u>	<u>8.598</u>

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

Reparatieonderhoud	818	712
Mutatieonderhoud	430	385
Contractonderhoud	660	602
Grootonderhoud bij mutatie	731	52
Planmatig onderhoud	2.905	3.696
Strategisch voorraadbeheer	557	574
Totaal onderhoudslasten DAEB vastgoed	<u>6.101</u>	<u>6.021</u>

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

Reparatieonderhoud	14	16
Mutatieonderhoud	0	0
Contractonderhoud	3	4
Planmatig onderhoud	38	22
Strategisch voorraadbeheer	0	0
Totaal onderhoudslasten niet-DAEB vastgoed	<u>55</u>	<u>42</u>

(16) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	1.250	1.196
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Verhuurdersheffing	3.160	2.877
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>4.410</u>	<u>4.073</u>

	2017	2016
(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	0	117
Af: direct toerekenbare kosten	0	0
Af: toegerekende personeelskosten	0	-19
Totaal verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	0	98
(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	4.955	5.534
Af: direct toerekenbare kosten	-169	-218
Af: boekwaarde	-3.141	-3.077
Af: toegerekende afschrijvingen	-6	-7
Af: toegerekende personeelskosten	-80	-133
Af: toegerekende organisatiekosten	-40	-100
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit	1.519	1.999
(19) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	-4.345	-4
Waardeverandering vastgoed in exploitatie	-85	-342
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-4.430	-346
(20) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Ongerealiseerde waardeverandering marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	-4.669	22.868
Ongerealiseerde waardeverandering marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	178	-28
Waardeverandering als gevolg van sloop	0	-12
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.491	22.828
(21) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden		
Waardemutatie door wijziging WOZ-waarden	27	381
terugkoopwaarde VoV-woningen	-125	-290
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed Verkocht onder Voorwaarden	-98	91

	2017	2016
(23) Nettoresultaat overige activiteiten		
Overige bedrijfsopbrengsten	109	244
Toegerekende afschrijvingen	-24	0
Toegerekende personeelskosten	-277	-22
Toegerekende organisatiekosten	-166	-8
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>-358</u>	<u>214</u>

(24) Leefbaarheid

Kosten leefbaarheid	54	25
Toegerekende overige organisatiekosten	20	30
Toegerekende personeelskosten	60	26
Toegerekende afschrijvingen	3	3
Totaal	<u>137</u>	<u>84</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	63
Overige opbrengsten	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>0</u>	<u>63</u>

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten rekening-courant en spaarrekeningen	87	138
Overige rentebaten	<u>122</u>	<u>17</u>
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>209</u>	<u>155</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	3.753	4.165
Rentelasten rekening-courant	0	0
Overige rentelasten	<u>12</u>	<u>15</u>
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>3.765</u>	<u>4.180</u>

BELASTINGEN

(26) Vennootschapsbelasting

- mutatie latentie leningen	26	-5
- opname latentie verliescompensatie	-4.453	-1342
- latentie woningbezit marktwaarde	180	-92
- latentie afschrijvingen	809	0
- mutatie latentie belastingverplichtingen	<u>2.763</u>	<u>1.524</u>
Totaal	<u>-675</u>	<u>85</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 2017: 675.000 (2016: 85.000), resultaat voor belasting 444.000 (2016: 32.096.000). Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2016: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -152,1% (2016: 0,3%). 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:

	2017	2016
Toepasselijk belastingtarief	25%	25%
Belastinglast	-675	85
Resultaat voor belastingen	444	32.096
Effectief belastingtarief	<u>-152,1%</u>	<u>0,3%</u>

(27) Resultaat deelnemingen

Vastgoed Eerbeek BV		
- fouterstel	-2.286	
- jaarresultaat	1.018	213
Woningnet NV	0	0
XIA Woonservices BV	0	-32
Totaal resultaat deelnemingen	<u>-1.268</u>	<u>181</u>

Toerekening baten en lasten

Afschrijvingen materiële vaste activa

Activa ten dienste van de exploitatie	187	164
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	<u>187</u>	<u>164</u>

De afschrijvingskosten zijn als volgt gealloceerd:

- lasten verhuur- en beheeractiviteiten	71	84
- lasten onderhoudsactiviteiten	84	70
- verkoopresultaat vastgoedportefeuille	5	7
- nettoresultaat overige activiteiten	24	0
- leefbaarheid	3	3
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	<u>187</u>	<u>164</u>

	2017	2016
Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten		
Lonen en salarissen	1.887	2.107
Sociale lasten	280	291
Pensioenlasten	272	286
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	<u>2.439</u>	<u>2.684</u>

Het gemiddeld aantal werkzame werknemers berekend op fulltimebasis bedroeg 31,6 (2016: 30,5).

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	930	1.219
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.092	1.265
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	80	152
Kosten overige activiteiten	277	22
Leefbaarheid	60	26
Totaal	<u>2.439</u>	<u>2.684</u>

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

Staf	4,00	4,75
Bedrijfsvoering	8,57	7,79
Vastgoed	6,89	6,92
Wonen	12,14	11,00
Totaal	<u>31,60</u>	<u>30,46</u>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

	2017	2016
Overige organisatiekosten		
Beheerskosten:		
Overige personeelskosten	160	180
Huisvestingskosten	99	583
Kosten Raad van Commissarissen	67	105
Uitzendkrachten	229	121
Algemene kosten*	1.049	1.289
Zakelijke bedrijfslasten:		
Belastingen	878	898
Verzekeringen	101	99
Contributie landelijke federatie	34	44
Overige heffingen	3.183	2.893
Serviceverlening/overige lasten:		
Servicekosten	135	239
Overige directe exploitatielasten	116	118
Kosten huurachterstand	9	20
ZAV-vergoedingen	8	10
Kosten VvE	95	105
Kosten gas, water en elektra	26	10
Verhuur bevorderende maatregelen	0	0
Kosten asbestsanering	119	201
Diversen	0	-15
Totaal overige organisatiekosten	<u>6.308</u>	<u>6.900</u>

De overige organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten servicecontracten	135	239
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	650	4.128
Lasten onderhoudsactiviteiten	888	1.199
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	40	100
Overige directe exploitatielasten	4.410	1.196
Leefbaarheid	19	30
Kosten overige activiteiten	166	8
Totaal	<u>6.308</u>	<u>6.900</u>

* In de algemene kosten zijn de accountants honoraria opgenomen. Hieronder de specificatie.

Accountants honoraria

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

	2017	2016
Controle van de jaarrekening	55	106
Andere controleopdrachten	9	11
Fiscale adviesdiensten	78	92
Totaal accountants honoraria	<u>142</u>	<u>209</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.

Bezoldiging topfunctionarissen (bedragen x € 1)	M.H. de Wilde	F.M.M. Visschedijk
Functiegegevens		
Functie	directeur-bestuurder	manager Bedrijfsvoering
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Deeltijdfactor 2017 in fte	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris	nee	ja
(fictieve) dienstbetrekking	ja	ja
Bezoldiging:		
- beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 110.778	€ 109.440
- beloningen betaalbaar op termijn	€ 19.427	€ 17.050
subtotaal	€ 130.205	€ 126.490
WNT-klasse	E	E
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 132.000	n.v.t.
-/- onverschuldigd betaald bedrag	€ -	€ -
Totale bezoldiging 2017	€ 130.205	€ 126.490
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016		
Functie	directeur-bestuurder	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Deeltijdfactor 2016 in fte	1,0	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 106.819	€ 132.398
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.970	€ 19.214
Totale bezoldiging 2016	€ 125.789	€ 151.612

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 2017 is als volgt:

Toeziethoudende topfunctionarissen (bedragen x € 1)	G.W. Nijman	M. Bresser	R.P. Huyben	J. Meems	A.G.M. Vos- Leferink
Functiegegevens					
Functie	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	€ 11.500	€ 9.000	€ 9.000	€ 9.000	€ 10.000
WNT-klasse	E	E	E	E	E
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 19.800	€ 13.200	€ 13.200	€ 13.200	€ 13.200
-/- onverschuldigd betaald bedrag	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale bezoldiging 2017	€ 11.500	€ 9.000	€ 9.000	€ 9.000	€ 10.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016					
Functie	voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC	n.v.t.	lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	n.v.t.	01/01 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 8.400	€ 7.500	€ 7.000	€ -	€ 7.500
Beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale bezoldiging 2016	€ 8.400	€ 7.500	€ 7.000	€ -	€ 7.500

Toezichthoudende topfunctionarissen (bedragen x € 1)	F. Sterk	J.C. van Leeuwen	F.T. Hendriks	J.H. van Breda	A.J.E. Willemsen- Masselink
Functiegegevens					
Functie	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2017	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
WNT-klasse	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
-/- onverschuldigd betaald bedrag	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale bezoldiging 2017	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016					
Functie	voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC	n.v.t.	lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 - 31/08	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 6.667	€ 7.500	€ 7.700	€ 7.000	€ 7.000
Beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale bezoldiging 2016	€ 6.667	€ 7.500	€ 7.700	€ 7.000	€ 7.000

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2017 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Deel 3

Overige gegevens 2017

7 OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring

Op de laatste pagina's van dit verslag treft u de controleverklaring betreffende de jaarrekening aan van BDO Audit & Assurance.

Statutaire resultaatbestemming

In 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 BDO Audit & Assurance BV opdracht verleend voor het controleren van de jaarverslaglegging. Wij hebben de jaarrekening besproken met de accountant en kennis genomen van de bij de jaarrekening afgegeven controleverklaring. De controleverklaring is opgenomen in dit verslag.

De RvC heeft in haar vergadering van 20 juni 2018 zowel het volkshuisvestingsverslag als de jaarrekening 2017 vastgesteld.

Eerbeek, 20 juni 2018

Directeur-bestuurder:

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

Raad van Commissarissen:

w.g. De heer G.W. Nijman

w.g. De heer drs. R.P. Huyben RA RB

w.g. De heer M. Bresser

w.g. Mevrouw A.G.M. Vos-Leferink

w.g. De heer J. Meems

9 CONTROLEVERKLARING

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting Veluwonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 52 tot en met 61 van de jaarrekening. 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 2017) in het huidige en/of 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.

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 en
- ▶ de overige gegevens;

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

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

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

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

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.

Apeldoorn, 27 juni 2018

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

J.J. Herst RA w.g.
