

VALLEI WONEN



Jaarverslag 2018



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Voorwoord	5
1. Algemene gegevens	8
2. Governancestructuur	9
2.1 Bestuur	9
2.2 Raad van commissarissen	9
2.3 Bedrijfsplan 2019-2022.....	11
3. De klant centraal	12
3.1 Klantvisie.....	12
3.2 KWH-Huurlabel	12
3.3 Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied	13
3.4 Klachtenmanagement	13
3.5 Samenwerken met huurders.....	13
3.6 Onze bijzondere doelgroepen.....	14
3.7 Communicatie en informatie.....	15
3.8 Leefbaarheid	15
4. Markt en producten	16
4.1 Verhuur van woningen	16
4.2 Verdeling woningzoekenden.....	17
4.3 Mutaties en toewijzingen	18
4.4 Urgentieaanvragen.....	19
4.5 Huren per 1 juli 2018.....	19
4.6 Huurincasso	20
4.7 Leegstand	20
4.8 Nieuwbouwprojecten.....	20
4.9 Verkoop bestaande woningen	21
4.10 Kwaliteit van de woningen	21
4.11 Milieubeleidsplan	21
4.12 Onderhoud en woningaanpassing	22
5. Samenwerking met gemeente en maatschappelijke partners	26
5.1 Samen met de Gemeente Woudenberg	26
5.2 Samen met Huurders Belangen Vereniging Woudenberg (HBVW)	27
5.3 Samen met de politiek	27
5.4 Samen met de gemeente Scherpenzeel	27
5.5 Samen met collega-corporaties.....	28
5.6 Samen met zorgpartners.....	28



5.7	Belanghouders in beeld	28
6.	Organisatie volgt ambitie	29
6.1	De werkorganisatie van Vallei Wonen.....	29
6.2	Sociale kengetallen	29
6.3	Opleiding	30
6.4	ARBO	30
6.5	Integriteitscode	30
6.6	CAO woondiensten	30
6.7	Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)	31
6.8	Visitatie	31
6.9	Maatschappelijk verantwoord ondernemen	31
6.10	Beleidsmatige beschouwingen ongerealiseerde herwaarderingen	31
6.11	Deelnemingen	32
7.	Financiële continuïteit	33
7.1	Positief jaarresultaat.....	33
7.2	Ontwikkeling solvabiliteit en eigen vermogen	33
7.3	Financiële ratio's	33
7.4	Bedrijfslasten.....	35
7.5	Beleidswaarde	36
7.6	Externe beoordeling	37
7.7	Risicomanagement.....	38
7.8	Treasury	39
7.9	Vennootschapsbelasting.....	39
7.10	Vallei Wonen Energie BV	40
7.11	Vallei Wonen Holding BV	40
8.	Verslag van de raad van commissarissen	41
8.1	Op weg naar de toekomst	41
8.2	Onze visie op toezicht en toetsing	41
8.3	Governancecode woningcorporaties 2015	43
8.4	Verslag vanuit toezichhoudende rol.....	44
8.5	Invulling werkgeversrol voor bestuur	46
8.6	Verslag vanuit de klankbordfunctie	46
8.7	Over de raad van commissarissen	46
8.8	Tot slot	54
9.	Kengetallen	55
10.	Jaarrekening	56
10.1	Balans voor resultaat bestemming	57
10.2	Winst- en verliesrekening.....	59



10.3	Kasstroomoverzicht (op basis van indirecte methode)	60
10.4	Algemene grondslagen	63
10.5	Toelichting op de balans	76
10.6	Toelichting op de winst- en verliesrekening	104
10.7	Balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht gesplitst	112
11	Overige gegevens	124
11.1	Controleverklaring	124



Voorwoord

Inleiding

Het jaar 2018 stond voor Vallei Wonen in het teken van een verder professionalisering van de huurdersparticipatie.

Ook dit jaar kenmerkte zich door een gematigde verhoging van de huren, maar ook huurverlagingen.

Het nieuwe bedrijfsplan 2019-2022 met de naam 'Gewoon goed wonen in Woudenberg' hebben wij vastgesteld.

Na een heel mooi besluitvormingsproces in 2017, waar iedereen heeft meegedacht en meegewerkt, is in 2018 de vereniging omgezet naar Stichting Vallei Wonen.

De extra opdrachten uit 2017 zijn in 2018 allemaal afgerond. Deze opdrachten waren:

1. Terugkoopverplichting afhalen van de woningen die verkocht zijn onder voorwaarde.
2. Uitvoering plan van aanpak voor verliezen van Vallei Wonen Energie BV.
3. Onderzoek schaalvergroting.
4. Omzetten vereniging naar stichting.

Schaalvergroting

In 2018 is het besef gekomen dat Vallei Wonen te groot is voor het servet en te klein voor het tafellaken. Het is voor een kleine woningcorporatie als Vallei Wonen steeds moeilijker om aan alle verwachtingen en ambities te kunnen blijven voldoen. Raad van commissarissen en bestuur hebben daarop besloten om samen de mogelijkheden van schaalvergroting te onderzoeken. Nadat de mogelijkheden van intensievere samenwerking ontoereikend bleken, is in juni 2018 besloten om de weg in te gaan van fusie.

Fusie

In de tweede helft van 2018 is een uitvoerige inventarisatie gemaakt van alle corporaties die werkzaam zijn in de woningmarktregio van Vallei Wonen. Deze zijn gekwantificeerd en gekwalificeerd naar meetpunten die zijn vastgesteld door de huurders, de medewerkers, belanghouders, de raad van commissarissen en het bestuur. Om zeker te weten dat onze aannames over fusiebereidheid van collega corporaties wel klopte, hebben wij dit bij de top 5 van onze selectielijst geverifieerd. Daarop hebben bestuur en raad van commissarissen begin 2019 de keuze gemaakt voor Omnia Wonen (Harderwijk). Deze keuze is besproken met de medewerkers, huurders en belanghouders. Het jaar 2019 wordt gebruikt om samen per eind van het jaar gefuseerd te zijn.

Bedrijfsplan 2019-2022

Bij het opstellen hiervan zijn onze belanghouders betrokken: gemeente, lokale politiek, huurders, huurdersbelangenorganisatie, zorg-, welzijn- en maatschappelijke partijen en uiteraard onze medewerkers en raad van commissarissen.

In dit bedrijfsplan staat de koers van onze organisatie voor de komende jaren. Het geeft in de nieuwe context van de woningcorporaties helder aan wie Vallei Wonen wil zijn, kan zijn en waar wij voor willen staan. Ook geven wij aan hoe we dat samen met onze partners willen realiseren.

Onze doelgroepen hebben wij uitgebreid met jongeren. Op basis van een stijgende vraag hebben wij voor deze doelgroep aangepaste beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen geregeld.



Deelnemingen

In 2018 heeft Vallei Wonen definitief afscheid genomen van de verlieslijdende vennootschap Vallei Wonen Energie BV. De aandelen zijn onder borging van goede afspraken (service level agreements) voor de afnemers van koude en warmte, overgedragen aan Eteck BV.

In 2019 wordt de deelneming Vallei Wonen Holding BV geliquideerd.

Kwaliteit dienstverlening

De huurders hebben Vallei Wonen gewaardeerd. Dit blijkt uit de metingen van ons KWH-Huurlabel. Onze huurders spreken wij veelvuldig door met de huurdersorganisatie en bewoners het gesprek aan te gaan. Uiteraard hebben wij ook veel contact met de individuele huurders bij reparatieverzoeken of vragen. Vallei Wonen wil dit graag en goed doen. Daarom vinden wij de KWH-onderzoeken belangrijk. Door de onderzoeken krijgen wij input voor verbetering van onze dienstverlening. Huurders hebben ons beloofd met gemiddeld een 7,7.

Samenwerking met huurders

Wij hebben regelmatig overleg met huurders, woningzoekenden en de Huurders Belangen Vereniging Woudenberg (HBVW). Wij hebben verschillende onderwerpen besproken. In 2018 hebben we veelvuldig overleg gehad over de prestatieafspraken, de omzetting van vereniging naar stichting, de verder professionalisering van de huurdersparticipatie en de schaalvergroting en fusie

Samenwerking met woningzoekenden

Afgelopen jaar heeft Vallei Wonen 80 huishoudens geholpen met het vinden van passende huisvesting. In 2018 is steviger ingezet op het activeren en betrekken van jongeren bij de activiteiten van de HBVW en Vallei Wonen. Ook worden jongeren via social media opgeroepen zich tijdig in te schrijven voor toekomstige huisvesting. In 2019 zetten we nog zwaarder in op deze nieuwe en groeiende doelgroep jongeren.

Samenwerking met maatschappelijke partners

De transities in het sociaal domein (AWBZ naar WMO, Participatiewet en Jeugdwet) hebben wij achter ons. De focus ligt nu op de transformatie naar een inclusieve maatschappij waarbij iedereen meetelt en bijdraagt naar eigen kunnen. Mensen moeten daardoor langer zelfstandig wonen, wat gevolgen kan hebben voor de woning en de leefbaarheid in de buurt. In 2018 hebben wij daarom nauw samengewerkt met het sociaal team van de Gemeente Woudenberg. De samenwerking brengt ons direct in contact met veel meer maatschappelijke partners welke vanaf 2018 mede participeren in Coöperatie De Kleine Schans. Om een grotere en kwalitatievere bijdrage in deze samenwerkingen te kunnen doen, brengen wij in de toekomst graag ook de menskracht en innovatieve ervaringen van onze beoogde fusiepartner naar Woudenberg.

De vroeg-signalering voor beperking van betalingsachterstand en maatschappelijke fricties hebben we in 2018 samen met Coöperatie De Kleine Schans vorm gegeven. In 2019 wordt het convenant ondertekend.

De financiële resultaten

Het jaar 2018 geeft een positief resultaat. Dit resultaat komt grotendeels door de waardeinstijging van ons vastgoed. Wij voldoen aan de financiële parameters van het waarborgfonds (WSW) en de externe toezichthouder de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De kosten van de bedrijfsvoering voor een kleine woningcorporatie blijven hoog en vormen nog steeds een belangrijke uitdaging



Plannen voor 2019

In 2019 rollen wij ons bedrijfsplan uit. Het beleid wat wij ontwikkeld hebben voor de stijgende vraag naar woonruimte voor jongeren, wordt in 2019 actief uitgerold om deze nieuwe doelgroep te kunnen bedienen.

De professionalisering van de participatie van huurders en woningzoekenden zetten we samen met de HBVW in 2019 op een zelfde positieve wijze stevig door.

Het jaar 2019 zal uiteraard ook steeds meer in het teken komen te staan van de beoogde fusie met Omnia Wonen. Dit heeft consequenties voor huurders, belanghouders en zeker niet op de laatste plaats voor de medewerkers. Ondanks dat er garantie van werk is gegeven, zullen medewerkers individuele keuzes gaan maken over hun verdere toekomst en carrière. Dit is inherent aan verandering en inherent aan de huidige maatschappij die sneller verandert.

Tot slot

Persoonlijk vind ik het nadeel van de extra en noodzakelijke opdrachten die de afgelopen jaren zijn uitgevoerd en nog uitgevoerd gaat worden (fusie), dat daardoor de laatste twee jaar voor Vallei Wonen de nadruk zo is komen te liggen op regelgeving (*systemwereld*). Dit terwijl wij er als woningcorporatie met name moeten zijn voor de *leefwereld* van onze doelgroepen.

Marcel Meulen
directeur-bestuurder

25 juli 2019



1. Algemene gegevens

Statutaire naam	Vallei Wonen
Adres	Schans 30
Plaats	3931 KJ Woudenberg
Telefoon	(033) 286 17 40
E-mail	info@valleiwonen.nl
Website	www.valleiwonen.nl

Datum van oprichting, rechtsvoorganger van Vallei Wonen: 26 maart 1947.

Bij Koninklijk Besluit van 28 maart 1971, nummer 79 is de toelating als instelling bedoeld in art. 59 van de Woningwet gehandhaafd. Bij beschikking van de staatssecretaris van Justitie d.d. 29 maart 1978 is de duur van de stichting (voorheen vereniging) voor onbepaalde tijd verlengd.

Vallei Wonen behoort tot de Woningmarktregio Amersfoort/Noord Veluwe/Zeewolde. Tot deze woningmarktregio behoren de gemeenten Amersfoort, Baarn, Eemnes, Leusden, Soest, Woudenberg en Nijkerk, Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek en Putten en Zeewolde.

Vallei Wonen staat in 2018 als stichting geregistreerd bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amersfoort, nummer 31014997.



2. Governancestructuur

Vallei Wonen is een maatschappelijk onderneming met als doelstelling om mensen met een bescheiden inkomen en speciale doelgroepen aan een betaalbare huurwoning te helpen. Als sociale verhuurder zijn we lid van Aedes vereniging van woningcorporaties en onderschrijven we de uitgangspunten van de Governancecode woningcorporaties.

Vallei Wonen wordt geleid door een directeur-bestuurder. De raad van commissarissen (RvC) voert het interne toezicht uit. De RvC bestaat uit vier personen.

Binnen Vallei Wonen zijn, naast de statuten, de volgende reglementen vastgesteld:

- Reglement raad van commissarissen;
- Reglement auditcommissie;
- Reglement selectie- en remuneratiecommissie;
- Bestuursreglement;
- Sloopreglement;
- Reglement Financieel Beheer en Beleid
- Treasurystatuut;
- Gedragscode (integriteitcode) voor het personeel, bestuur, de raad van commissarissen en alle bedrijven die optreden namens Vallei Wonen.

De regelingen die wij moeten publiceren staan op de website van Vallei Wonen. Afspraken die wij maken met onze belanghouders leggen wij vast.

De inrichting van onze organisatiestructuur is gebaseerd op de Governancecode:

- De taken en bevoegdheden van het bestuur staan in de statuten.
- De RvC stelt de rechtspositie en bezoldiging van de directeur-bestuurder vast. Jaarlijks beoordeelt de RvC het functioneren van de directeur-bestuurder.
- Vanuit de RvC is een auditcommissie en selectie- en remuneratiecommissie ingesteld.
- De RvC verstrekt opdracht aan een externe accountant voor de controle van de jaarverslaglegging.
- Twee leden van de RvC voeren jaarlijks een voortgangsgesprek met het bestuur van de Huurders Belangen Vereniging Woudenberg (HBVW).

2.1 Bestuur

De directeur-bestuurder vertegenwoordigt Vallei Wonen. In de statuten van Vallei Wonen staat welke besluiten vooraf de goedkeuring nodig hebben van de raad van commissarissen. De directeur-bestuurder heeft geen nevenfuncties die de onafhankelijkheid in het geding brengen of zorgen voor tegenstrijdige belangen.

2.2 Raad van commissarissen

De RvC houdt toezicht op de beslissingen van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Vallei Wonen en zijn deelnemingen (Vallei Wonen Holding BV en Vallei Wonen Energie BV). Daarnaast staat de RvC het bestuur met advies ter zijde. De RvC kijkt bij de vervulling van haar taak naar het belang van Vallei Wonen in het kader van haar doelstelling en weegt de belangen af van de partijen die betrokken zijn bij Vallei Wonen.

Het toezicht van de raad van commissarissen op het bestuur is in ieder geval gericht op:

- de realisatie van de doelstellingen van Vallei Wonen;
- de strategie en de risico's die kleven aan de activiteiten van Vallei Wonen;
- de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- het kwaliteitsbeleid;
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;



- het financiële verslaggeving proces;
- de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- de implementatie en naleving van de Governancecode woningcorporaties
- de relatie met de Huurders Belangen Vereniging Woudenberg.

Audit- en selectie- en remuneratiecommissie

Vallei Wonen heeft in 2018 een audit- en selectie- en remuneratiecommissie ingesteld.

Interne controle en externe accountant

De raad van commissarissen stelt de accountant aan. De accountant rapporteert, na afstemming met de directeur-bestuurder, aan de RvC. De RvC beoordeelt de onafhankelijkheid van de accountant. Conform governance spreekt de RvC één keer per jaar buiten de aanwezigheid van de directeur-bestuurder met de accountant.

Interne risicobeheersing

Vallei Wonen heeft in 2018 het risico-denken en beheersen gehandhaafd. Twee keer per jaar worden de algemene risico's van Vallei Wonen vastgelegd in een risico-rapportage. De benoemde risico's nemen wij vervolgens over in de periodieke rapportages. De risico-rapportage en periodieke rapportages bespreekt de directeur-bestuurder met de RvC. In het samenwerkingsverband met de corporaties uit Barneveld, Leusden, Nijkerk en Woudenberg (BLNW-verband) worden de risico's van de projecten besproken. Als collega-corporaties adviseren we elkaar over de onderhanden zijnde projecten. De adviezen uit deze bijeenkomsten zijn ook vastgelegd in de periodieke rapportages.

Risicobeoordeling accountant

In 2018 controleert Baker Tilly voor de derde keer de jaarrekening van Vallei Wonen. Tijdens de interim-controle heeft Baker Tilly de processen beoordeeld. Op de processen met een bevinding heeft de accountant aanbevelingen gedaan. Sommige aanbevelingen volgen wij beargumenteerd op, andere niet. Baker Tilly heeft in de rapportage de prioriteit aangegeven. Daar waar de accountant geen bevindingen had, staat de risicokwalificatie op groen. Dit geldt tevens wanneer een prioriteit met 'laag' is beoordeeld. De hoogste prioriteit wordt met oranje weergegeven. Baker Tilly heeft geen bevindingen benoemd die wij direct moeten oppakken, we hebben daarom geen prioritering rood gebruikt. De beoordeelde processen staan in de volgende tabel:

Proces	Bevinding	Opvolging	Prioriteit
verhuur	huurgegevens komen niet altijd correct in primair systeem bevinding bij opdrachtverstrekking en geen analyse van de	heeft opvolging gehad, de tijdelijke kracht had een foutieve instructie gekregen	
planmatig onderhoud	opdrachtverstrekkingen	letten op procuratie bij opdrachtverstrekking 2017	
planmatig onderhoud	verzoek om analyse tussen begroting in realisatie	opvolging in 2017 nadere analyse	
planmatig onderhoud	aantal offertes bij aanbesteding	opdrachtverstrekking bestemd voor 2018	
klachten/mutatie onderhoud	geen procesbeschrijving mutatieonderhoud		
betalingen	mutatieonderhoud	in 2018 opgepakt betaalvoorstelling achter de bank opbergen, opnieuw in 2018 naleven	
betalingen	bevinding bij betaalvoorstellen hashtotals staan niet op het voorlopig betaalvoorstel en het definitieve betaalvoorstel		
IT	veel accounts aanwezig	in 2018, hiervoor is medewerking van de leverancier nodig. de niet actieve accounts zijn verwijderd	
personeel/salaris	geen procesbeschrijving aanwezig	procesbeschrijving inmiddels opgesteld	



Wet normering topinkomens (WNT) 2018

De bezoldigingen van zowel de directeur-bestuurder, de directeur bedrijfsvoering als de raad van commissarissen zijn conform de richtlijnen van de WNT opgesteld.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2018 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2018 geen ontsluitingen aan (overige) functionarissen betaald die op grond van de WNT moeten worden gerapporteerd.

2.3 Bedrijfsplan 2019-2022

Eind november 2018 is het nieuwe bedrijfsplan 'Gewoon goed wonen in Woudenberg' vastgesteld. Bij het opstellen hiervan zijn onze belanghouders betrokken: gemeente, lokale politiek, huurders, huurdersbelangenorganisatie, zorg-, welzijn- en maatschappelijke partijen en uiteraard onze medewerkers en raad van commissarissen.

In dit bedrijfsplan staat de koers van onze organisatie voor de komende jaren. Het geeft in de nieuwe context van de woningcorporaties helder aan wie Vallei Wonen wil zijn, kan zijn en waar wij voor willen staan. Ook geven wij aan hoe we dat samen met onze partners willen realiseren.



3. De klant centraal

3.1 Klantvisie

Medewerkers van Vallei Wonen denken en handelen volgens een klantvisie. Een visie die ons duidelijkheid geeft over de volgende vragen: Voor wie doet Vallei Wonen wat, hoe en waarom? Wie zijn precies onze huidige en toekomstige klanten? Wat verwachten klanten van ons? Wat kunnen wij onze klanten bieden en hoe doen we dat dan? Bij de ontwikkeling van de klantvisie zijn uiteraard ook onze klanten betrokken. Een klantvisie moet de brug slaan tussen wat Vallei Wonen wil en kan betekenen en wat onze klanten verwachten.

Onze klantvisie luidt:

- We helpen mensen met een belangrijk onderdeel van hun leven: plezierig wonen.
- Iedereen is bij ons welkom. We zijn open en behulpzaam.
- Voor veel klanten is simpel, snel en veilig voldoende. Voor hen zijn we altijd betrouwbaar en soms verrassend.
- Soms zijn mensen echt op ons aangewezen en vragen extra aandacht. Onze dienstverlening is dan intensiever. Juist bij deze mensen hebben we de uitdaging om, met een goed intern kompas, te bepalen wat passend en klachtgericht is. Binnen afgesproken kaders hebben we daarvoor de ruimte.
- We voelen ons betrokken bij onze huurders, kopers en gebruikers van ons vastgoed. We zijn welwillend en proactief. Daarom zoeken we, samen met onze partners, de verbinding tussen mensen en mogelijkheden.
- Richting belanghouders en de maatschappij zijn we transparant over onze klantprestaties. We vinden dat goede klantprestaties leiden tot betere financiële en maatschappelijke prestaties.

3.2 KWH-Huurlabel

Onze klanten (huurders, kopers en woningzoekenden) mogen rekenen op persoonlijke aandacht en een goede service. Om ons werk zo goed mogelijk te doen en onze dienstverlening op peil te houden, laten we de klanttevredenheid continu toetsen door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Het KWH-Huurlabel is een eigentijds kwaliteitskeurmerk voor woningcorporaties waarin de behoeften en beleving van de klant centraal staan. Het hele jaar door meet KWH onze prestaties op het gebied van dienstverlening. Wij hebben doorlopend inzicht in de resultaten en kunnen daardoor tussentijds bijsturen en sneller inspelen op de wensen van onze klanten.



Score Vallei Wonen bij jaarlijkse KWH-meting

Op alle onderdelen van de KWH-meting scoorden wij ten minste voldoende waardoor wij het KWH-Huurlabel behouden. De meting over 2018 geeft de volgende resultaten:

Onderdeel	Resultaat 2018	Resultaat 2017	Landelijk
Algemene dienstverlening	7,6	7,9	7,5
Woning zoeken	7,6	7,4	7,7
Nieuwe woning	7,8	7,7	7,7
Huur opzeggen	7,0	8,2	7,8
Reparaties	7,8	8,1	7,8
Onderhoud	8,3	8,2	7,9
Totaal	7,7	7,9	7,7

Vanaf 1 januari 2017 telt het percentage tevreden huurders mee voor toekenning van het keurmerk KWH-Huurlabel. De eisen zijn:

- Minimaal een cijfer 7,0 op de onderdelen van het KWH-Huurlabel (Algemene dienstverlening, Woning zoeken, Nieuwe woning, Huur opzeggen, Reparaties en Onderhoud);
- Minimaal 85% tevreden huurders per onderdeel van het KWH-Huurlabel. Een huurder geldt als tevreden als hij gemiddeld een 5,5 of hoger geeft.

De resultaten van percentages tevreden huurders zijn voor Vallei Wonen zijn als volgt:

Onderdeel	2018	2017
Algemene dienstverlening	91%	93%
Woning zoeken	100%	89%
Nieuwe woning	100%	89%
Huur opzeggen	*71%	100%
Reparaties	93%	98%
Onderhoud	98%	98%
*minder dan 20 respondenten		

3.3 Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied

Als een huurder niet tevreden is over de manier waarop Vallei Wonen zijn klacht heeft afgehandeld, dan kan hij zich richten tot de onafhankelijke Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied. De regionale geschillencommissie werkt voor de volgende woningcorporaties: Woningstichting Barneveld, Woningstichting Leusden, Woningstichting Nijkerk, Vallei Wonen, De Goede Woning Nijkerkerveen en Eemland Wonen Baarn. In 2018 zijn door huurders van Vallei Wonen geen geschillen voorgelegd aan de commissie.

3.4 Klachtenmanagement

We gaan zorgvuldig om met klachten en streven ernaar dat deze adequaat en snel worden afgehandeld. De voortgang houden we bij via een klachtenmanagementsysteem. In 2018 hebben wij tien klachten ontvangen en behandeld. In 2017 waren dit er 21.

Klanten stellen het op prijs als ze een duidelijke en onderbouwde reactie op hun klacht ontvangen. Daarbij groeit de medewerker tevredenheid als de reacties en klachten van klanten goed worden gemanaged en wij voor (steeds terugkerende) klachten gezamenlijk een goede structurele oplossing vinden. Uit de klachten van 2018 leren wij dat wij de klant nog beter kunnen meenemen in de afstemming van de verwachtingen bij het mutatieproces.

3.5 Samenwerken met huurders

Wij overleggen met huurders. Dit doen we bij hen thuis, op een locatie naar keuze of op ons kantoor.

Bewonersplatforms

Diverse woongebouwen hebben een bewonersplatform. Meestal zijn de deelnemers erg betrokken bij het woonplezier van de bewoners. In 2018 waren twee platforms actief:

- Bewonersplatform De Schans
- Bewonersplatform De Orangerie

In de Woningwet staan strikte regels voor (financiële) bijdragen aan activiteiten van bewonersplatforms. Hierdoor zijn de bewonersplatforms grotendeels aangewezen op eigen financiële middelen. Het gevolg is dat er weinig activiteiten meer georganiseerd worden.



Bewonersplatform De Schans organiseert nog wel herhalingscursus AED. Verder verzorgt het platform elk jaar weer de kerstversiering in de vier woongebouwen.

Bewonersplatform De Orangerie organiseerde twee muziekkuitvoeringen in de overdekte binnentuin van het woongebouw.

Vrijwilligers en de Dag van het Huren

De landelijke Dag van het Huren vond in oktober voor de vierde keer plaats. De ontmoeting met huurders staat daarbij centraal. Vallei Wonen organiseerde in het kader van de Dag van het Huren op 12 oktober een lunch bij Boerderij De Weistaar. We nodigden bewoners uit die in 2018 al 50 jaar huren, het bestuur van de huurdersorganisatie en vrijwilligers. Vrijwilligers zijn voor ons onmisbaar en onbetaalbaar. Zij zetten zich in voor de huurders en de leefbaarheid in en om de woongebouwen.



Digitaal Klantenpanel

Met het digitale klantenpanel betrekken we de klant bij de ontwikkeling van onze diensten en producten. We verzamelen zo informatie over ervaringen, wensen en behoeften. Eind 2018 bestond het klantenpanel uit 133 deelnemers. In juni is een vragenlijst uitgezet over het nieuw op te stellen bedrijfsplan Vallei Wonen 2019-2022. De resultaten zijn in een interne rapportage aan het bestuursteam verwerkt. De resultaten zijn ook op onze website vermeld.

3.6 Onze bijzondere doelgroepen

Wij hebben aandacht voor bijzondere doelgroepen. Zo vinden mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking en vergunninghouders, onderdak bij Vallei Wonen.

Aangepaste woningen

Vallei Wonen heeft 26 woningen die volledig geschikt zijn voor mensen met een lichamelijke beperking. Daarnaast zijn 38 woningen gedeeltelijk aangepast: deze zijn bijvoorbeeld voorzien van een traplift. Een dergelijke vrijkomende woning wijzen wij in eerste instantie toe aan een woningzoekende met indicatie. In 2018 is er geen volledig aangepaste woning vrijgekomen.

Andere huurders die aanpassingen in hun woning wensen, kunnen dit regelen via de Gemeente Woudenberg. Daarvoor bestaat de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Als de aanvraag is goedgekeurd, passen wij de woning aan. In 2018 verstrekten wij 14 opdrachten voor medische aanpassingen.

Vergunninghouders

Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) wijst de Gemeente Woudenberg vergunninghouders toe. Aan Vallei Wonen wordt gevraagd om hen binnen tien weken te huisvesten. In 2018 heeft Vallei Wonen 13 vergunninghouders gehuisvest, hiervoor hebben wij drie woningen ingezet. De taakstelling voor de gemeente in 2018 was 10 personen voor de eerste helft van het jaar en 9 personen voor de tweede helft. Er is nog één gezin van 6 personen waarvoor er op korte termijn een woning vrij komt (maar niet meer in 2018). In 2019 moet dus een kleine achterstand worden ingehaald.

3.7 Communicatie en informatie

Naast het persoonlijke contact, communiceren wij ook op andere manieren met onze klanten. Zo verscheen onze digitale nieuwsbrief dit jaar tien keer. In de nieuwsbrief staat



actuele en relevante informatie over huren en wonen in Woudenberg. We besteden ook aandacht aan projecten en actuele ontwikkelingen in de corporatiesector. De nieuwsbrief versturen we per e-mail naar huurders. Ook is de nieuwsbrief te lezen op onze website en in geprinte versie verkrijgbaar op ons kantoor. Als extra service plaatsen we nieuwsbrieven in de folderrekken in onze senioren wooncomplexen.

We brengen ook een speciale nieuwsbrief uit voor onze belanghouders en relaties. Deze nieuwsbrief is in 2018 twee keer verschenen.

Vallei Wonen zet consequent en frequent de sociale mediakanalen Facebook, Twitter, LinkedIn en YouTube in. Hierbij verwijzen we ook regelmatig naar informatie op onze website. Met Facebook bereiken we voornamelijk onze huurders en met Twitter en LinkedIn onze belanghouders en relaties. Op YouTube staan onder andere instructievideo's van Vallei Wonen die op eenvoudige wijze de huurder laat zien hoe je de meest voorkomende reparaties zelf kunt uitvoeren.

Online dienstverlening

Onze website www.valleiwonen.nl voorziet in een groeiende behoefte aan actuele informatie. Huurders en woningzoekenden kunnen ook veel zaken zelf online regelen. Bijvoorbeeld inschrijven als woningzoekende, een woning zoeken, klachten en reparatieverzoeken doorgeven, de huur opzeggen of een serviceabonnement afsluiten. De website is geschikt voor smartphone en tablet.

3.8 Leefbaarheid

Mensen wonen graag in een prettige en veilige omgeving. Daarom is leefbaarheid een belangrijk onderdeel van ons werk. Onze wijkbeheerder/huismeester speelt een natuurlijke rol bij het verbeteren van de leefbaarheid. Naast een signalerende functie en een luisterend oor, spreekt zij bewoners aan die de leefbaarheid negatief beïnvloeden.

Budget bewonersinitiatieven

Ook in 2018 hebben wij een budget beschikbaar voor bewonersinitiatieven. Hiermee is het mogelijk om initiatieven van huurders, die binnen de wettelijke kaders vallen, financieel te ondersteunen. Op deze manier kunnen we toch onze betrokkenheid tonen en bijdragen aan een prettige woonomgeving. Het gaat om activiteiten waarbij het ontmoeten en samenwerken van huurders centraal staat. Aanvragen voor een financiële bijdrage toetst Vallei Wonen aan de criteria van de Woningwet. In 2018 hebben wij géén aanvraag ontvangen en toegekend.

Een niet-financiële aanvraag kwam van bewoners aan de Nijverheidsweg. Met Burendag hebben zij een buurtschoonmaak gehouden. Vallei Wonen heeft statafels ter beschikking gesteld. Daarnaast heeft Vallei Wonen een aantal kleine houten vogelhuisjes verstrekt die door kinderen uit de wijk beschilderd konden worden.



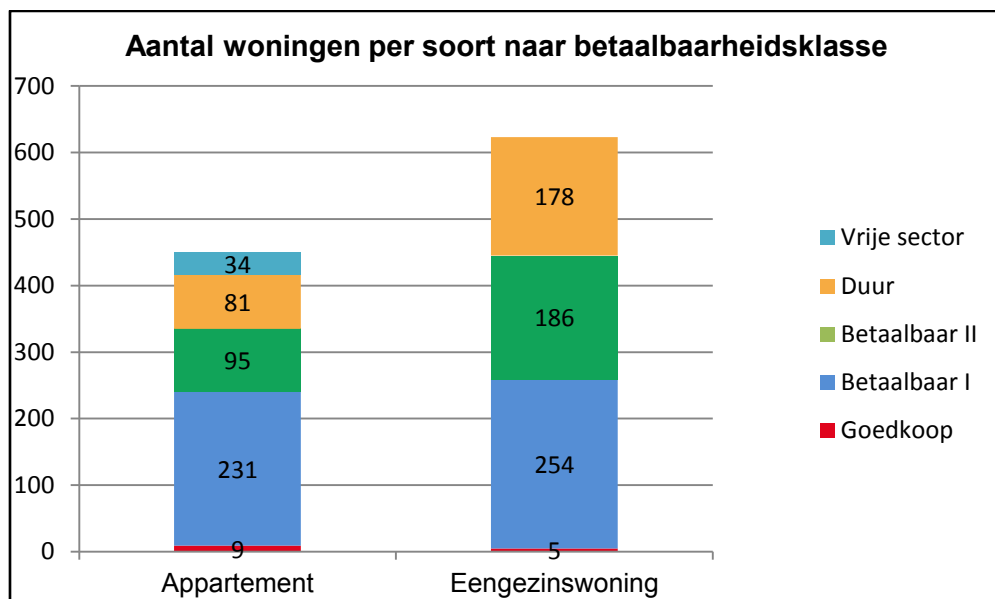
4. Markt en producten

Het woningaanbod van Vallei Wonen is breed en uitgebalanceerd. Wij focussen ons vooral op voldoende woningen voor de primaire doelgroep. Dat doen wij door nieuwbouw toevoegingen in vooral kleine eengezinswoningen.

4.1 Verhuur van woningen

Wij verhuren woningen in de gemeente Woudenberg en tot september 2018 een klein aantal in Scherpenzeel. Vallei Wonen heeft in 2018 een ruil/aankoop gedaan met Woonstede Ede. Per 31 augustus 2018 hebben wij daardoor geen huurwoningen meer in Scherpenzeel. Op 31 december 2018 telde ons bezit 1.073 woningen. Daarnaast verhuren we 36 garages en vijf commerciële ruimten.

Verdeeld naar betaalbaarheidsklasse zag ons bezit er in 2018 als volgt uit:



- Goedkoop is lager of gelijk aan € 417,34
- Betaalbaar I is tussen € 417,35 en € 597,30 (aftoppingsgrens kleine huishoudens)
- Betaalbaar II is tussen € 597,31 en € 640,14 (aftoppingsgrens drie- en meerpersoonshuishoudens)
- Duur is tussen € 640,15 en € 710,68
- Vrije sector is meer dan € 710,69

4.2 Verdeling woningzoekenden

In de volgende tabel staat van de 33.844 ingeschreven woningzoekenden bij WoningNet Eemvallei waar zij wonen eind december 2018. Daarvan komen 856 van de ingeschrevenen uit Woudenberg.



Op de 76 huuradvertenties (exclusief nieuwbouw) die voor Woudenberg op WoningNet zijn geplaatst, ontvingen wij in totaal 1.576 reacties. Dat is gemiddeld 21 reacties per woning. Vallei Wonen heeft 73 van deze advertenties geplaatst. Vanaf de overgang naar WoningNet is het totaal aantal reacties erg gestegen. Dit komt doordat het bereik van het gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem groter is. We hebben van de 61 reguliere woningen in Woudenberg er 30 toegewezen aan woningzoekenden die op dat moment een binding aan Woudenberg hadden. Van de vijf woningruilen waren drie personen woonachtig in Woudenberg.

Nieuwbouw Prins Hendriklaan

De nieuwbouw is geadverteerd met voorrang voor binding aan Woudenberg. Er is 127 keer gereageerd. Het resultaat is dat de zes woningen zijn toegewezen aan woningzoekenden met een binding aan Woudenberg.

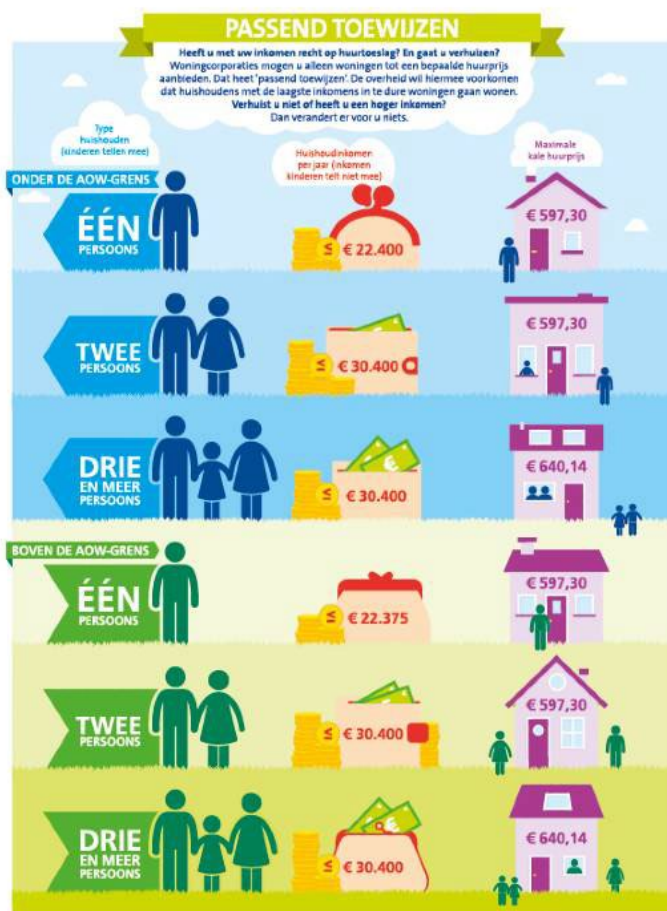
4.3 Mutaties en toewijzingen

In 2018 overhandigden wij 81 keer sleutels aan nieuwe bewoners. Dit betrof 73 DAEB, vier niet-DAEB woningen en vier garages. Dat is een mutatiegraad van huurwoningen van 7,02%. Wij hebben 94,52% van onze DAEB woningen toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen lager dan € 36.798. Hiermee voldoen wij ruim aan de EU-regelgeving van minimaal 80%.

Verdeling huurcontracten	Aantal
Regulier	62
Regulier Scherpenzeel	1
Vrije sector	4
Woningruil	5
Garage	4
toewijzing via Charim/ stichting Philadelphia	2
Vergunninghouders	3
Totaal	81

Passend toewijzen

Sinds 2016 geldt voor woningcorporaties de passendheidstoets. Dit houdt in dat ten minste 95% van de toewijzingen aan woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens een woning met een huur onder de aftoppingsgrens moet krijgen. In 2018 is de onderstaande tabel van toepassing geweest.



Vallei Wonen hanteert het tweehuren beleid. Dit betekent dat de woning wordt geadverteerd met de vooraf bepaalde streefhuur. De woningtoewijzing geschiedt altijd op basis van inschrijfduur. Op het moment van toewijzing wordt op basis van het inkomen de definitieve huurprijs bepaald.

Heeft de woningzoekende een inkomen lager dan de huurtoeslaggrens dan wordt de huur afgetopt op respectievelijk de eerste of de tweede aftoppingsgrens, rekening houdend met de huishoudgrootte. Is het inkomen hoger dan de huurtoeslaggrens dan geldt de streefhuur. In 2018 hebben wij 27 nieuwe huren op basis van het inkomen aangepast en hebben wij 95% van de woningen passend toegewezen.

Pilot doorstroomproject Toekomstgericht wonen

Mensen verhuizen om diverse redenen. Wijzigingen in gezinsgrootte, leeftijd en inkomen zijn de belangrijkste verhuismotieven. Een deel van de doelgroep van de corporatie slaagt hier niet in, omdat er onvoldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn op het moment dat zij willen verhuizen. Nieuwbouw levert een bijdrage aan die beschikbaarheid maar dit is over het algemeen niet voldoende. Verhuisbewegingen in de bestaande voorraad zijn ook nodig. Vallei Wonen zet in op doorstroming, omdat daarbij verhuisketens ontstaan.

Naast beschikbaarheid vinden wij ook het woongenot belangrijk. Wij streven ernaar om huurders een woning bieden die passend is bij de levensfase waarin iemand zich bevindt. Doorstroming kan hieraan een bijdrage leveren. Al jaren probeerde Vallei Wonen doorstroming te stimuleren met het product huurreductie. Helaas heeft dit niet het gewenste effect gehad. Het doel van de pilot Toekomstgericht wonen is om een passende woning bij een bepaalde levensfase aan te bieden.

Hierbij probeert Vallei Wonen huurders met een minimale leeftijd van 60 jaar te laten doorstromen van een eengezinswoning met drie slaapkamers, een maisonnette, een bovenwoning of een appartement zonder lift, naar een gelijkvloers appartement in een woongebouw met lift.



Eind 2017 is het project gestart. Wij hebben 19 aanmeldingen ontvangen. Vijf aanmelders zijn conform de pilot verhuisd en vijf aanmelders zijn zelf verhuisd. In 2019 staan dus nog negen aanmeldingen op de lijst, waarvan er twee actief op de woningaanbiedingen reageren.

4.4 Urgentieaanvragen

Sommige woningzoekenden kunnen om medische of sociale redenen niet lang op een woning wachten. Hebben zij een sociale of maatschappelijke binding met Woudenberg, dan kunnen zij een urgentieverzoek indienen bij de gemeente. Bij een urgentieaanvraag laat de gemeente zich adviseren door Het Vierde Huis in Weesp. De intakegesprekken voor de urgentie vinden plaats bij Vallei Wonen. Meestal volgt de gemeente het advies van Het Vierde Huis op. In 2018 is er 14 keer urgentie aangevraagd, daarvan zijn er 10 afgewezen. In 2018 zijn twee van de vier urgenten gehuisvest.

Urgenties	Aantal
Toegewezen	4
Afgewezen	10
Nog te huisvesten	2

4.5 Huren per 1 juli 2018

Visie huurbeleid

Eind 2016 heeft de HBVW hun visie op het huurbeleid aan Vallei Wonen aangeboden.

De visie bevat de volgende punten:

- Het accent ligt op het verkleinen van de ruimte tussen de gerealiseerde streefhuren en het gewenste percentage. Om evenwicht te brengen in huurprijzen voor kwalitatief gelijke woningen wordt een staffel geadviseerd.
- Verder vindt de HBVW het niet wenselijk om inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen.
- Als laatste wordt aandacht gevraagd voor het bevorderen van doorstroming.

Net als in 2017 heeft Vallei Wonen deze visie op het huurbeleid van HBVW overgenomen voor 2018. Dit betekent dat dit huurbeleid basis is geweest voor de huuraanpassing van 1 juli 2018.



Huuraanpassing

Vallei Wonen streeft naar een huurprijsbeleid waarbij de prijs van de woning is gekoppeld aan kwaliteit. Voor 2018 heeft het kabinet de maximale huursomstijging op 2,4% (inflatie plus 1%) vastgesteld. De maximale individuele huurverhogingspercentage varieert van 3,9% voor de laagste inkomensklasse tot een maximum van 5,4% voor de hoogste inkomensklasse (> € 41.056).

Voor de huurverhoging van 2018 heeft Vallei Wonen een staffel opgesteld, op basis van de afwijking huidige huur ten opzichte van streefhuur. De streefhuur is een percentage van de maximaal redelijke huur (gekoppeld kwaliteit van de woning). Verder heeft Vallei Wonen ervoor gekozen geen inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen en daarmee de visie van de HBVW gevolgd.

De staffel voor 2018 is als volgt:

Nettohuur in % van de streefhuur	Huurverhoging
Groter dan 105%	huurverlaging 2,5%
100% -< 105%	geen huurverhoging /huurverlaging
90% -< 100%	Huurverhoging 0,5%
80% -< 90%	Huurverhoging 1,4%
70% -< 80%	Huurverhoging 2,0%

Het huurverhogingsvoorstel is aan de HBVW voorgelegd. Zij hebben een positief advies gegeven. Voor 2018 betekende dit een huurverhoging van gemiddeld 1,39%. Inclusief de huurharmonisatie (bij mutatie) steeg de totale huursom met 1,74%.

4.6 Huurincasso

Per 31 december 2018 bedroeg de totale huurachterstand € 93.334 oftewel 1,18%. Van alle huurders had 80 een vorm van huurachterstand. In 2017 kampten 94 van huurders met een betalingsachterstand. In 2017 bedroeg de totale achterstand € 101.847 (1,29%). Dit is een daling ten opzichte van 2017.

In 2017 bedroeg de achterstand bij de commerciële partijen € 16.939. De achterstand bij de commerciële partijen bedraagt in 2018 € 10.611. Dit is een daling ten opzichte van 2017.

De Rechtbank Utrecht heeft negen keer vonnis inzake huurachterstand uitgesproken, vier maal heeft de Rechtbank Utrecht het huurcontract ontbonden. Er is drie keer een betaalsoort uitgesproken. Er is in 2018 één woningen ontruimd. In de meeste gevallen heeft de huurder een begeleidingstraject of beschermingsbewind aanvaard. In het begeleidingstraject is een aflossingstraject (naar draagkracht) en sociale begeleiding opgenomen.

In 2017 is door een intensievere samenwerking met het sociaal team en Plangroep een betere afstemming ontstaan in dossiers van huurders met financiële en maatschappelijke problemen. In 2018 is deze samenwerking voortgezet.

4.7 Leegstand

Gemiddeld was in 2018 0,36% van de woningen niet verhuurd. Dat is minder dan in 2017.

4.8 Nieuwbouwprojecten

Vallei Wonen was in 2018 betrokken bij het nieuwbouwproject Prins Hendrikstraat in Woudenberg.



Nieuwbouw Prins Hendrikstraat

Reinaerde heeft in 2016 besloten om de ontwikkeling van de zorgpanden aan de Prins Hendrikstraat zelf uit te voeren. Vallei Wonen heeft op deze locatie zes kavels voor € 200.000 gekocht. In de eerste periode van 2016 is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd, waarbij we zes sociale huurwoningen via een uitontwikkeld concept realiseren. Door gebruik te maken van de verlaging van de verhuurderheffing (RVV), blijven wij binnen het gestelde rendement. De korting op de verhuurderheffing is deels ingezet voor een verbetering van de duurzaamheid.

Eind mei 2018 is gestart met de bouw van de zes huurwoningen. De bouw verloopt voorspoedig en de oplevering verwachten we in het 2^e kwartaal van 2019.

4.9 Verkoop bestaande woningen

Eind 2018 telt het bezit van Vallei Wonen 1.073 woningen. Wij hebben met de gemeente afgesproken dat wij minimaal 1.000 woningen verhuren in Woudenberg. Eind 2016 is besloten te stoppen met de verkoop van woningen uit bestaand bezit.



De enige woningen die wij eventueel nog verkopen zijn woningen die wij contractueel moeten terugkopen. Wij hebben nog enkele woningen die geleverd worden vanuit de overloop uit 2016. In het totaal zijn vijf woningen nog geleverd aan zittende huurders. Verder hebben wij afgesproken dat wij in 2017 vijf extra weer in de verhuur nemen. In 2017 en kon dit niet door gebrek aan passende terugkoop woningen en nieuwbouwkavels.

Overzicht verkopen	Aantal
Terugkoop Slimmer Kopen*	3
Doorverkoop van terugkoop woningen*	2
Aankoop woonstede Ede	1
Verkoop woonstede Ede*	0
Verkoop zittende huurder*	0
Terug in verhuur	-5
Ultimo 2018 te koop staand	1

* datum koopovereenkomst

4.10 Kwaliteit van de woningen

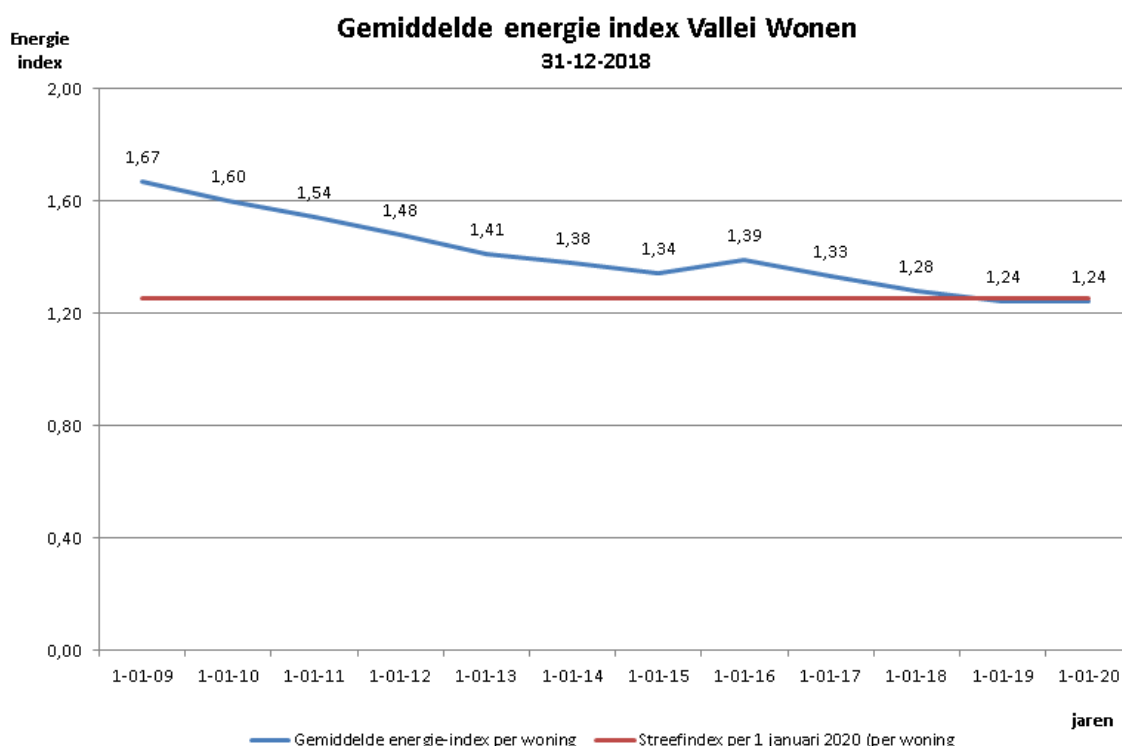
Vallei Wonen houdt de kwaliteit van haar woningen goed in de gaten. Daarbij vinden we het belangrijk dat het onderhoud daarvan zoveel mogelijk aansluit op de wensen van de klant. In een programma van eisen staan de kwaliteitscriteria voor nieuwbouwwoningen. Ook in onze meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) houden wij rekening met deze kwaliteitscriteria. Om de kwaliteit van ons woningbezit eenduidig en universeel te monitoren is Vallei Wonen in 2018 gestart met de toepassing van de NEN 2767 conditiemetingen. Het streven is om in 2020 het volledige bezit volgens deze beoordelingsmethode in kaart gebracht te hebben. Daarna wordt beleid ontwikkeld hoe deze objectivering wordt gebruikt in de toekomstige begrotingen.

4.11 Milieubeleidsplan

Ons milieubeleidsplan 'Duurzaam wonen en bouwen' ging in het verslagjaar zijn negende jaar in. Vallei Wonen ambieert in 2020 een gemiddeld B label (index 1,25) over het gehele woningbezit. Deze ambitie is in 2018 al volledig gerealiseerd. De nieuwe doelstelling tot en

met 2030 is een minimaal label B over het gehele bezit. Net als voorgaande jaren bieden onze huurders in diverse complexen energiebesparende maatregelen aan. Deze werkzaamheden zijn gekoppeld aan de geplande schildercycli en de vervanging van cv-ketels. Per 1 januari 2018 scoren onze woningen volgens de nieuwe methodiek gemiddeld 1,28 (C-label).

Per 1 januari 2015 is de regelgeving van de energie-index veranderd, het zogenaamde Nader-Voorschrift. Rekening houdend met de nieuwe methodiek is op 31 december 2018 de gemiddelde energie-index van ons woningbezit 1,24. Dit is inclusief het nieuw verworven bezit van Woonstede Ede en de pré-labeling van de zes eengezinswoningen aan de Prins Hendrikstraat.



Door de toezegging van de sector om in 2050 CO₂-neutraal te zijn, gaan we de komende jaren nog verder met de verduurzaming van onze woningen. Dit doen wij op basis van no regret keuzes.

4.12 Onderhoud en woningaanpassing

Het onderhoud van de woningen is verdeeld in reparatieverzoeken, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud. Sinds vijf jaar voldoet ons onderhoudswerk volledig aan de eisen van ons milieubeleidsplan. Een belangrijk onderdeel hiervan is het energiezuiniger maken van ons bezit. In 2018 brachten wij 78 energiebesparende maatregelen aan in woningen, zoals pv-cellsystemen, zonneboilersystemen, vloer-, dak- en spouwmuurisolatie en HR++isolatieglas.

De totale investering in energiebesparende maatregelen bedroeg € 180.000. De helft daarvan kwam voor rekening van Vallei Wonen, de rest wordt in rekening gebracht bij de huurders via een huurverhoging.

Onderhoudskosten

Onderhoudstype	Begroot	Realisatie	Resultaat
Reparatieverzoeken	246.999	265.893	-18.894
Mutatieonderhoud	130.150	216.371	-86.221
Contractonderhoud	242.910	246.443	-3.533
Planmatig onderhoud	860.154	836.039	24.115
Totaal onderhoud	1.480.213	1.564.745	-84.532

De totale onderhoudsbegroting toont een negatief resultaat van € 84.532. In 2017 was dit € 316.477 negatief.

Dagelijks onderhoud

Zowel de kosten voor de reparatieverzoeken als de kosten voor het mutatieonderhoud zijn fors hoger dan begroot.

Reparatieverzoeken

Met betrekking tot de kosten van de reparatieverzoeken zijn de gemiddelde uitgave per woning hoger ten opzichte van 2017 (meer dan 6%).

Reparatieverzoeken	2018	2017	2016	2015	2014
Aantal reparatieverzoeken	714	748	781	782	855
Gemiddeld aantal reparatieverzoeken per woning	0,67	0,71	0,74	0,73	0,8
Gemiddelde kosten per woning	366	344	276	244	162

Deze stijging wordt vooral veroorzaakt door:

- de nagekomen onderhoudskosten uit 2017; dankzij aansturing hierop is deze post fors lager dan in 2016;
- het aantal reparatieverzoeken is ten opzichte van 2017 wel licht gedaald maar het aantal vervolgoopdrachten is wel weer gestegen;
- de forse stijging van het aantal reparatieverzoeken die ruim boven het gemiddelde begrote bedrag per woning liggen. 30 reparatieverzoeken waren duurder dan € 1.000;
- de niet begrote onderhoudswerkzaamheden aan de lift van de Vermeulenhof (cpl. 026);
- (gedeeltelijke) renovatie van twee badkamers;
- Het tweejaarlijks laten reinigen van de sloot bij de Vermeulenhof;
- Bij twee woningen zijn (gedeeltelijk) de plafonds op de eerste verdieping vervangen.

Mutatieonderhoud

De mutatie onderhoudskosten zijn hoger dan begroot. De basis van de begroting is de gemiddelde onderhoudskosten per mutatie van de afgelopen vijf jaar.

Mutatieonderhoud	2018	2017	2016	2015	2014
Mutaties (technisch)*	57	63	58	57	71
Mutatiemeldingen	71	87	97	101	123
Gemiddelde kosten per mutatie	3.038	3.156	3.083	1.754	1.217

De overschrijding van de mutatieonderhoudskosten komt vooral doordat afgelopen jaar vooral langzittende huurders de huur hebben opgezegd. Hierdoor zijn 14 woningen vrijgekomen waarbij meer onderhoud dan normaal moest worden uitgevoerd, zoals renovatie



Van badkamers en keukens en repareren stucwerk:

- 19 mutaties met kosten tot € 500 per woning;
- 24 mutaties met kosten tussen € 500 en € 1.500;
- 7 mutaties met kosten tussen € 1.500 en € 5.000;
- 5 mutaties met kosten tussen € 5.000 en € 25.000;
- 1 mutatie met kosten tussen € 25.000 en € 40.000;
- 1 mutatie met kosten boven de € 40.000.

Planmatig onderhoud

Bijna alle planmatige onderhoudsactiviteiten van 2018 zijn aanbesteed en uitgevoerd. De meeste opdrachten voor de onderhoudsactiviteiten lopen in lijn met de begroting. De over- of onderschrijdingen lichten wij toe:

- Voor de schilderwerkwerkzaamheden en herstel ondergrond is overall een overschrijding van de budgetten te melden van 5% (€ 8.900). Dit komt grotendeels door het hoge aantal houtrotherstellingen van complex 026/027 (Vermeulenhof/Kersentuin) waar een meerwerkpost is ontstaan van ruim € 5.000. Bij de bergingen van complex 024 (Waterlelie/Van Ginkellaan) moesten enkele dorpels extra vervangen worden. Deze meerwerkpost bedraagt ruim € 1.000. Bij complex 029 (Laan van Blotenburg) waren enkele grote houtrotreparaties bij de voordeuren noodzakelijk. Hier was een bedrag van € 1.500 mee gemoeid. De uitvoering van het overige schilderwerk van complex 016 is conform begroting gerealiseerd.
- De post installaties geeft aan het einde van 2018 een positief resultaat van 7% (€ 4.900).
- De werkzaamheden aan de diverse liften en deurautomaten vielen lager uit waardoor er ook nog financiële ruimte was om extra armaturen (complex 020) te verwisselen voor energiezuinige LED-armaturen.
- De post van bouwkundige werkzaamheden valt dit jaar 2% lager (€ 10.000) uit dan begroot. Door de goedkopere uitvoering bij het waterdicht maken van de kelders van de Prinses Beatrixstraat en omgeving vielen de uitgaven ruim binnen de begroting.
- Door enkele overloopposten uit 2017 valt de begrotingspost voor de bijdrage aan de diverse VvE's hoger uit dan begroot. De totale overschrijding bedraagt € 7.500.

De totale planmatig onderhoudsuitgaven voor 2018 zijn op 3% onder het begrotingsbedrag van 2018 uitgekomen. Als we de onderschrijding op de interne uren uit deze berekening filteren, geven we in 2018 2% minder uit dan begroot. De post interne uren is voor de periode 2019-2028 realistischer begroot.

Contract onderhoud

Over het contractonderhoud melden we dat de kosten voor de lopende contracten, met uitzondering van de nagekomen kosten uit 2017 (eindafrekeningen van de diverse VvE's) van Intrema parallel lopen met de begroting. Ook zijn enkele individuele contracten geclusterd waardoor we deze, met dezelfde service, goedkoper konden inkopen.

Verbeteringen

Ook in 2018 heeft Vallei Wonen in diverse complexen energiebesparende maatregelen uitgevoerd. Deze werkzaamheden zijn gekoppeld aan de geplande schildercycli en de vervanging van cv-ketels. Tot en met december 2018 is opdracht verstrekt voor 78 individuele energiemaatregelen:

- Vloerisolatie (2)
- Gevelisolatie (1)
- Dakisolatie (2)
- HR++ beglazing (15)
- PV-panelen (54)
- Complete cv-installatie (1)



In de derde periode van 2018 zijn nog enkele cv-ketels en mv-boxen (vervroegd) vervangen; deze vervangingen hebben ook een gunstige invloed op de huidige energie-index. Voor de overige verbeteringen zoals individuele aanvragen voor dakramen, tweede toiletten, het ombouwen van de badkamers in complex 003 en 004 (van vier- naar driekamerwoningen) en het creëren van een slaapkamer op zolder in complex 010 zijn in 2018 geen opdrachten verstrekt.

Vallei Wonen heeft in 2018 op de algemene daken van complex 026, 027 en 028 36 pv-panelen aangebracht. Deze zijn bedoeld voor de opwekking van stroom van de algemene voorzieningen (verlichting, deurautomaten en liften). De invloed hiervan wordt in de eerste periode van 2019 gemonitord.



Asbestinventarisatie en -beleid

In 2015 heeft een asbestinventarisatie van ons woningbezit plaatsgevonden. Bij woningen ouder dan 1994 is per woningtype een tiende van de woningen geïnventariseerd. Vanuit deze asbestinventarisatie hebben wij asbestbeleid en de daaruit voortvloeiende saneringsuitgangspunten opgesteld. De aanwezige asbest betreft vooral hitte werende plaatjes bij cv-ketels. De saneringsplannen zijn gekoppeld aan het toekomstig planmatig onderhoud. De totale saneringskosten voor asbest zijn in de MJOB 2016-2025 opgenomen.

5. Samenwerking met gemeente en maatschappelijke partners

Vallei Wonen wil haar rol als woningcorporatie maatschappelijk verankerd houden. Dat lukt alleen maar met behulp van onze belanghouders. Tot de belanghouders van Vallei Wonen behoren alle individuen, groepen en organisaties die een zekere invloed kunnen uitoefenen op onze organisatie en/of zelf voor het realiseren van hun doelstellingen afhankelijk zijn van Vallei Wonen. We kunnen ons werk namelijk niet alleen doen en dat willen we ook niet. Het zijn onze sparringpartners die ons voeden met ideeën. We praten in diverse overlegvormen op gezette tijden met elkaar. Dit gebeurt zowel formeel als informeel.

5.1 Samen met de Gemeente Woudenberg

Met de Gemeente Woudenberg werken we samen. Minimaal elk kwartaal vindt bestuurlijk overleg plaats. Dan spreken we over de prestatieafspraken, de verdeling van nieuwbouwkavels door de gemeente, het aantal woningen dat Vallei Wonen verhuurt, leefbaarheid- en veiligheidsissues, huisvesting van vergunninghouders, nieuwbouwtwikkelingen, woningmarktonderzoek en het regionale woonruimteverdeelsysteem. Maar ook overheidsmaatregelen en landelijke actualiteiten die een lokaal effect kunnen hebben, komen op de agenda. Op ambtelijk niveau worden de bestuurlijke overleggen voorbereid.



Het bod en de nieuwe prestatieafspraken 2018

In de Woningwet is duidelijk het proces voor de totstandkoming van prestatieafspraken beschreven. Op basis van de gemeentelijke woonvisie, brengt de corporatie voor 1 juli van het lopende jaar een bod uit aan de gemeente waarbij de activiteiten voor het komende jaar worden uiteengezet. Dit bod wordt in overleg met de huurdersorganisatie (HBVW) opgesteld. In het tweede halfjaar wordt gezamenlijk door Vallei Wonen, gemeente en huurdersorganisatie de prestatieafspraken voor het nieuwe jaar gemaakt. Zowel het college van B&W als de RvC van Vallei Wonen wordt gevraagd om hiervoor goedkeuring af te geven. In de prestatieafspraken 2018 is de gezamenlijke ambitie aan benodigde nieuwbouw-woningen benoemd. Harde aantallen voor levering van kavels wilde de gemeente niet maken.

Het bod aan de gemeente

Het bod is het vertrekpunt voor overleg met de gemeente en de HBVW om te komen tot concrete prestatieafspraken 2019. In de Woningwet staat wat opgenomen moet worden in het bod. De thema's zijn:

- liberalisatie en verkoop;
- nieuwbouw en aankoop van woningen;
- betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep;
- huisvesting van specifieke doelgroepen;
- kwaliteit en duurzaamheid van woningen;
- leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Daarnaast heeft de Rijksoverheid bepaald dat onderstaande thema's voorrang hebben in de periode 2016-2019:

- De betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep.
- Het realiseren van energiezuinige sociale huurwoningvoorraad.
- Het huisvesten van urgente doelgroepen.
- Het realiseren van woningen met zorg en ouderenhuisvesting door langer zelfstandig wonen.

5.2 Samen met Huurders Belangen Vereniging Woudenberg (HBVW)

Uitermate belangrijke belanghouders zijn natuurlijk de huurders, onze klanten. Zij vormen de kern van ons werk. Vallei Wonen onderhoudt het contact met huurders. Dit gebeurt op reguliere overlegbasis, maar ook door de contacten die onze medewerkers met huurders hebben. De HBVW is onze centrale partner in het structurele huurdersoverleg.

Na een intensief en zorgvuldig traject eind 2017 is op advies van de leden de vereniging omgezet naar een stichting. Dit is begin februari 2018 geformaliseerd. Daarbij is er continu gewerkt aan de versterking van de



huurdersparticipatie en het nog meer in hun kracht zetten van de huurders. De HBVW heeft na intensieve themasessies met huurders en woningzoekenden, adviezen aan Vallei Wonen uitgebracht over betaalbaarheid, jongeren, duurzaamheid en leefbaarheid. Dit was een vernieuwend concept dat ook veel input heeft opgeleverd voor het bedrijfsplan 2019-2022. Vallei Wonen heeft extra budget beschikbaar gesteld voor de ondersteuning van dit traject.

In de tweede helft van 2018 heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden tussen de HBVW en het bestuur van Vallei Wonen over het besluit om de mogelijkheid tot fusie te gaan onderzoeken. De HBVW is met behulp van extra budget van Vallei Wonen geholpen in ondersteuning voor dit traject. Dit traject loopt door tot eind 2019.

5.3 Samen met de politiek

Na de vaststelling van het nieuwe bedrijfsplan 2019-2022, hebben we een informele bijeenkomst georganiseerd met alle zes politieke partijen in Woudenberg. Het bedrijfsplan werd toegelicht en daarnaast is onder andere gesproken over de prestatieafspraken 2019, de wederzijdse verwachtingen, de actuele ontwikkelingen van Vallei Wonen, het beeld van de corporatie en regionale en landelijke actualiteiten.

Vanuit Vallei Wonen wordt met enige regelmaat commissie- en raadsvergaderingen bijgewoond. Met name als er zaken behandeld worden die (in)direct met Vallei Wonen te maken hebben.

5.4 Samen met de gemeente Scherpenzeel

Uitvloeisel van de Woningwet 2015 is dat Nederland is opgedeeld in woningmarktregio's. Scherpenzeel valt onder de regio Foodvalley en Woudenberg onder de regio Amersfoort, Noord-Veluwe en Zeewolde. Corporaties mogen volgens de wet alleen nog actief zijn in het kernwerkgebied van de woningmarktregio. Ook mogen corporaties geen woningen meer bouwen buiten de eigen woningmarktregio. De overheid is van mening dat door deze focus een betere binding ontstaat met het gebied en haar bewoners en het overleg met bijvoorbeeld de gemeente wordt bevorderd.

Om aan de wetgeving te voldoen, hebben Vallei Wonen en collega-corporatie Woonstede uit Ede 'geruild' van woningen in Woudenberg en Scherpenzeel. Aanvankelijk wilde Vallei Wonen na de bouw van 17 appartementen Eekhoornnest doorgroeien in Scherpenzeel en Woonstede na de bouw van 58 woningen doorgroeien in Woudenberg. Door de gewijzigde wetgeving is deze groei niet meer mogelijk. Het was daarom voor beide woningcorporaties economisch gezien verstandig om woningen buiten de woningmarktregio af te stoten aan een collega-corporatie. In september 2018 heeft Vallei Wonen de huurwoningen in Woudenberg van Woonstede gekocht en heeft Woonstede de huurwoningen van Vallei Wonen in Scherpenzeel gekocht. Gemeente Scherpenzeel is hiervan op de hoogte gebracht.

5.5 Samen met collega-corporaties

Onze krachten bundelen met collega-corporaties werpt zijn vruchten af. Met het uitgangspunt dat we samen sterker zijn, maakt Vallei Wonen deel uit van een aantal regionale samenwerkingsverbanden.

BLNW-samenwerkingsverband

Het meest intensief werkt Vallei Wonen samen met de collega-corporaties in Barneveld, Leusden en Nijkerk. In dit BLNW-verband, dat ontstond in 2006, vinden de corporaties elkaar op het gebied van onder andere personeelszaken, projecten, treasury en risicomangement. Allereerst biedt de samenwerking schaalvoordelen. Daarnaast profiteren we van elkaars kennis.

In de loop van 2018 heeft Woningstichting Barneveld besloten om per 1 januari 2019 uit het samenwerkingsverband te treden. De corporatie behoort tot de woningmarktregio Foodvalley en wil inzetten op meer samenwerking met Foodvalley corporaties. Woningstichting Leusden, woningstichting Nijkerk en Vallei Wonen bespreken begin 2019 op welke wijze de samenwerking verder wordt vormgegeven.

Samenwerking SWEV-corporaties

Binnen de Samenwerkende Woningcorporaties Eemland en Vallei (SWEV) overleggen we regelmatig over regionale volkshuisvestelijke thema's. Deze regio vertegenwoordigt circa 90.000 corporatiewoningen. WoningNet is ook vanuit SWEV geregeld. De rapportages vanuit WoningNet bespreken de bestuurders en managers in dat verband. In deze rapportages staat informatie over zoektijden, herkomst van bewoners, inschrijftijden en zoektijden. Vanuit het SWEV-overleg is een ander overleg ontstaan, het zogenaamde SWEV-Plus. Hieraan nemen ook de overige corporaties in de woningmarktregio deel. De taak die op de woningcorporaties rust om in 2050 CO₂-neutraal te zijn, is in dit overleg een manifest agendapunt. Het zoeken is naar gezamenlijke kennisdeling en slagkracht om deze doelstelling te halen. Daarnaast is beschikbare bouwlocaties een belangrijk agendapunt.

5.6 Samen met zorgpartners

Ook zorgpartijen zijn belangrijke belanghouders voor Vallei Wonen. Wij zorgen voor goede woningen en woongebouwen en de zorgpartijen leveren zorg-op-maat aan de bewoners. Onze samenwerkingspartners zijn Zorggroep Charim, Stichting Reinaerde en Stichting Philadelphia.

Het overleg met Reinaerde en de gemeente heeft in 2017 geleid tot een nieuw bestemmingsplan op de locatie Prins Hendrikstraat. Vallei Wonen heeft daar zes kavels van Reinaerde overgenomen om daar kleine levensloopbestendige woningen te realiseren. Start bouw was in mei 2018 en de verwachte oplevering is een jaar later.

5.7 Belanghouders in beeld

Verbinden is één van onze kernwaarden. Het was voor ons belangrijk dat wij de inbreng van onze belanghouders konden meenemen in het nieuwe bedrijfsplan 2019-2022. Daarom hebben wij op 4 juni een belanghouderbijeenkomst georganiseerd in het activiteitencentrum van MFC De Schans. Wij waren blij verrast met het grote aantal aanmeldingen van onder andere gemeente, zorg-, welzijns- en maatschappelijke instanties. Het was een constructieve en interactieve bijeenkomst. De deelnemers gingen in drie groepen aan de slag met verschillende stellingen. Zij waren heel betrokken bij de dialoog over onze koers. Deelnemers hebben een verslag van de bijeenkomst ontvangen waarin wij de uitwerking van de stellingen hebben gegeven. Wij hebben daarbij ook aangegeven wat we meenemen in het bedrijfsplan en ook wat niet mogelijk is en waarom niet. Het verslag is op onze website gepubliceerd.



6. Organisatie volgt ambitie

6.1 De werkorganisatie van Vallei Wonen

De organisatie is zo ingericht, dat medewerkers hun taken en werkzaamheden goed kunnen uitvoeren.

6.2 Sociale kengetallen

Opbouw personeelsbestand

Bij Vallei Wonen werken op 31 december 2018 dertien personen (9,6 fte), waarvan acht personen in vaste dienst (6,7 fte). De uren van de personeelsadviseur, die vanuit de BLNW samenwerking voor zes uur per week wordt ingehuurd, zijn niet in de formatie opgenomen.

	Realisatie 2018	Begroting 2018
Aantal fte's	7,9	9,51
Bruto salariskosten	€ 472.618	€ 534.000
Aantal fte's inleen	2,00	0,0
Kosten inleen	€ 249.777	€ 2.000
Opleidingskosten	€ 16.896	€ 21.000
Ziekteverzuim %	7,2%	< 4%
Aantal meldingen	13	< 12
Frequentie	1,08	< 1

Gesprekscyclus

Bij Vallei Wonen vinden jaarlijks drie formele gesprekken met de medewerkers plaats. Het planningsgesprek, het voortgangsgesprek en het beoordelingsgesprek. In het planningsgesprek worden resultaatgerichte afspraken gemaakt voor het komende jaar. Ook opleiding en ontwikkeling staan in deze gesprekken op de agenda. De gemaakte afspraken zijn onderdeel van het werkoverleg met de leidinggevende. In het verslagjaar ontvingen de medewerkers een periodieke salarisverhoging, voor zover zij hun schaalende nog niet hebben bereikt en goed functioneren.

Organisatieverandering

Door het vertrek van de manager Klant & Vastgoed in februari en het aangekondigde vertrek van de directeur bedrijfsvoering per 1 november, is in het voorjaar met de medewerkers de mogelijkheid besproken om naar een zelfsturend team toe te werken. Dit voorstel werd positief ontvangen. Om medewerkers te ondersteunen in ontwikkelbehoefte en duurzame inzetbaarheid, kregen zij een assessment en coaching aangeboden. Vervolgens vond in overleg per 1 juli een herverdeling van taken en verantwoordelijkheden plaats en zijn een aantal functies aangepast. Het MT is vervangen door een Bestuursteam, bestaande uit directeur-bestuurder, medewerker Management Informatie, bestuursadviseur en bestuurssecretaris/communicatieadviseur.

Onderzoek naar fusie

Na een onderzoek naar schaalvergroting hebben de raad van commissarissen en de bestuurder van Vallei Wonen in juni 2018 het besluit genomen tot verder onderzoek naar fusie met een andere woningcorporatie. Bij de voorbereiding van het nieuwe bedrijfsplan zijn wij tot de conclusie gekomen dat Vallei Wonen voor de toekomst wil borgen dat er voldoende sociale huurwoningen in Woudenberg voor meerdere doelgroepen beschikbaar zijn.



Wij willen ook dat onze huurders kunnen blijven rekenen op een goed onderhouden woning en een goede dienstverlening. Door allerlei strengere overheidsregels wordt dat voor een kleine zelfstandige corporatie als Vallei Wonen steeds moeilijker. Wij kunnen de gewenste opgave van sociale huisvesting in Woudenberg alleen nog blijven garanderen als wij gaan fuseren met een andere complementaire corporatie.

6.3 Opleiding

Er was in 2018 € 21.100 beschikbaar voor opleiding en training. Dit budget is niet geheel gebruikt.

Onder de naam 'KLIMMR - werken en groeien' hebben twintig corporaties rondom Utrecht de krachten gebundeld. Zij werken samen aan de ontwikkeling van talenten, ondersteuning bij loopbanen, uitwisseling en het vinden van nieuwe kansen en mogelijkheden. De komende jaren blijft de ontwikkeling van medewerkers van groot belang vanwege verdergaande digitalisering en professionalisering en de verandering van werkzaamheden binnen corporatieland.



6.4 ARBO

Omdat we met Coöperatie De Kleine Schans in één ruimte werken, zijn zaken als BHV en agressieprotocol gezamenlijk opgepakt. Medewerkers van beide organisaties nemen deel aan het agressie responseteam.

Binnen Vallei Wonen is aandacht voor goede arbeidsomstandigheden. Zaken worden tijdig signaleerd en waar nodig ook opgepakt. De meest essentiële Arbo onderwerpen komen twee keer per jaar in het Bestuursteam overleg aan de orde. Denk aan verzuimbeleid, BHV, overleg en samenwerking, agressieprotocol, interne communicatie en werkdruk. Arbo is ook agendapunt bij de functioneringsgesprekken.

De rol van de vertrouwenspersoon is volledig belegd bij ArboUnie en de rol van preventie-medewerker is ondergebracht bij de (BLNW) personeelsadviseur. In 2018 waren er geen meldingen vanuit Vallei Wonen aan de vertrouwenspersoon.

Ziekteverzuim

In 2018 bedraagt het ziekteverzuim 7,2% exclusief zwangerschaps- en bevallingsverlof (streefcijfer: ≤ 4%). De meldingsfrequentie is 1,08. Hiervoor geldt het streefgetal < 1. Voor de berekening van de verzuimpercentages maken we gebruik van de verzuimregistratie van Rienks Arbodienst. Het percentage wordt berekend op basis van kalenderdagen en er wordt rekening gehouden met fte en percentage arbeidsgeschiktheid.

6.5 Integriteitscode

In 2014 is in BLNW-verband een integriteitscode opgesteld. Vallei Wonen hecht grote waarde aan integriteit. Medewerkers, bestuur en leden van de RvC hebben deze integriteitscode ondertekend. In een teambijeenkomst zijn verschillende voorbeeld integriteitsdilemma's behandeld en besproken. De code geldt voor iedereen die namens Vallei Wonen handelt. Voor medewerkers van bedrijven die in opdracht van ons werken is een aparte code opgesteld.

6.6 CAO woondiensten

Op 24 april 2018 werd de CAO Woondiensten afgesloten. Aangezien in 2017 geen overeenstemming werd bereikt over de CAO, loopt deze met terugwerkende kracht van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2018.



6.7 Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

Op 25 mei 2018 werd de AVG van kracht. De Aedes Routeplanner gaf inzicht in de belangrijkste wettelijke verplichtingen en daarnaast waren er modeldocumenten voorhanden. Bij Vallei Wonen ging een interne werkgroep aan de slag om te kijken welke maatregelen genomen moesten worden om aan de verplichtingen te voldoen. Vallei Wonen voldoet aan de uitgangspunten van de AVG.

6.8 Visitatie

Vallei Wonen heeft zich in 2011 laten visiteren en opnieuw in 2015. Beide keren kregen wij het gemiddelde cijfer 7. De visitatierapporten gebruiken wij als leermiddel om onze prestaties te blijven verbeteren. In verband met het onderzoek naar fusie met Omnia Wonen in 2019, is de visitatieplicht voor dat jaar met toestemming van de Autoriteit woningcorporaties opgeschort.

6.9 Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Vallei Wonen is een maatschappelijk onderneming en neemt haar verantwoordelijkheid voor de gevolgen van haar handelen op sociaal, ecologisch en economisch gebied in de hele keten. Dit komt onder meer terug in de volgende activiteiten en doelen:

- Als corporatie hebben we geen winstoogmerk; we investeren continu in onderhoud en nieuwbouw van sociale huurwoningen.
- We hebben aandacht voor leefbaarheid in de wijken en stimuleren initiatieven vanuit bewoners.
- Op initiatief van zorgpartijen kijken we naar mogelijkheden om samen te werken met betrekking tot huisvesting.
- We hebben regulier overleg met maatschappelijke instanties en ouderenbonden.
- In ons kantoor werken cliënten van Team Reinaerde De Schans.
- We werken intensief samen met Coöperatie De Kleine Schans.
- We streven ernaar zoveel als mogelijk duurzaam te ondernemen.
- Vallei Wonen is een Fairtrade organisatie.
- Vallei Wonen is een dementievriendelijke organisatie.



6.10 Beleidsmatige beschouwingen ongerealiseerde herwaarderingen

Per 31 december 2018 is het bedrag aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves in totaal € 97,5 miljoen. In 2017 was dit € 81,6 miljoen. Dit komt voort uit de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde 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 ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Vallei Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit bedraagt circa € 85 miljoen. Dit impliceert dat circa 66% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

6.11 Deelnemingen

Vallei Wonen Energie BV

In 2018 is Vallei Wonen Energie BV verkocht aan Eteck BV.

De Autoriteit woningcorporaties heeft de verkoop van de Energie BV goedgekeurd. De Aw is door Vallei Wonen iedere zes maanden op de hoogte gehouden van de voortgang tot aan de verkoop.

Bij de overdracht van de aandelen op 06 december 2018 aan Eteck BV is ook de garantie van de toegelaten instelling voor de Vallei Wonen Energie BV ingetrokken.

WoningNet N.V.

Vallei Wonen heeft 100 aandelen WoningNet. Deze aandelen zorgen voor een BTW-voordeel, daardoor houden wij de kosten voor onze (toekomstige) huurders lager. Wij krijgen van WoningNet geen BTW in rekening gebracht, omdat het een eigen minderheidsdeelneming betreft. Jaarlijks berekent WoningNet licentiekosten door voor het gebruik van WoningNet. Vallei Wonen loopt weinig risico met deze aandelen. De eerste resultaten laten zien dat exploitatie van WoningNet Eemvallei voldoet aan onze verwachtingen. De kasstromen volgen prognoses. Extra gelden richting WoningNet zijn niet nodig.

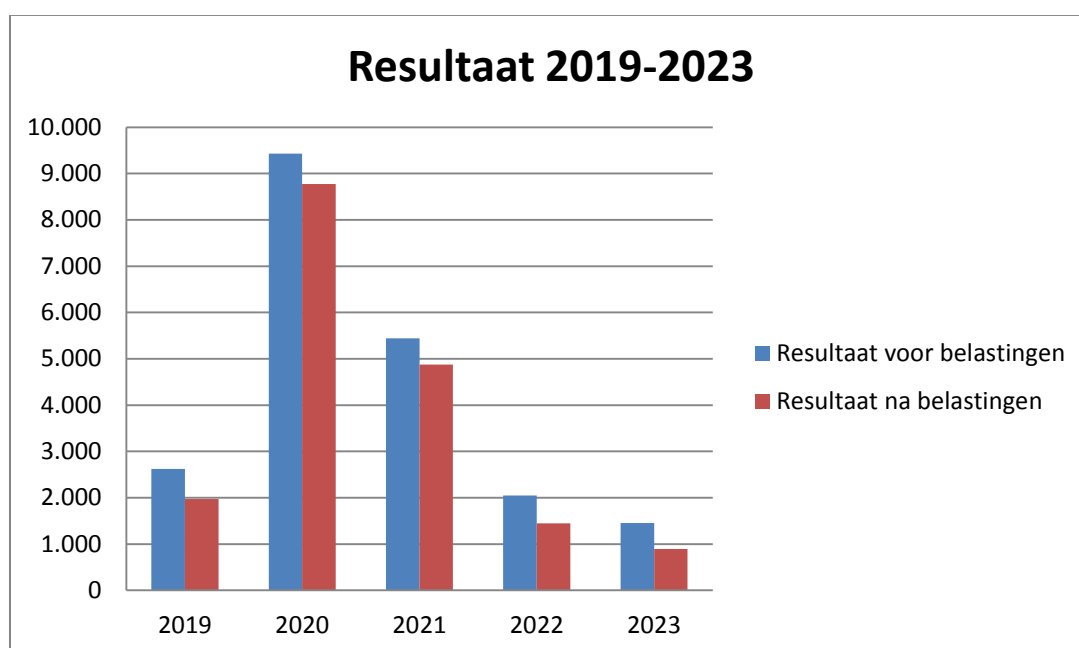


7. Financiële continuïteit

7.1 Positief jaarresultaat

Vallei Wonen boekte in 2018 een positief jaarresultaat van € 15,2 miljoen. De niet-gerealiseerde waardeverandering van de vastgoedportefeuille (€ 13,6 miljoen positief) heeft het grootste effect op het jaarresultaat. Vanuit de Woningwet zijn Toegelaten Instellingen verplicht vanaf 2016 hun bezit te waarderen op marktwaarde in verhuurde staat. Dit is bepaald in overeenstemming met de voorschriften van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

De komende jaren verwachten wij positieve resultaten te behalen. Dat laat onderstaande grafiek ook zien. Dit komt voornamelijk door de ongerealiseerde waardeverandering van vastgoed naar marktwaarde in verhuurde staat.



7.2 Ontwikkeling solvabiliteit en eigen vermogen

De beoordeling of een onderneming op lange termijn aan haar verplichtingen kan voldoen, wordt veelal gedaan op basis van solvabiliteit. De solvabiliteit van Vallei Wonen bedraagt 72,0 procent per 31 december 2018. Het eigen vermogen bedraagt per 31 december 2018 € 136,7 miljoen (2017: € 121,5 miljoen). Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename van de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen.

7.3 Financiële ratio's

In de Woningwet worden de taken en het werkgebied van corporaties ingeperkt. De rol van gemeenten en huurdersorganisaties als lokale toezichthouders wordt versterkt. Verder wordt het geliberaliseerde bezit van de corporatie afgezonderd van het sociale bezit. De focus komt te liggen op het beheren, exploiteren en ontwikkelen van sociale huurwoningen.

De Woningwet noemt dit 'Diensten van Algemeen Economisch Belang' (DAEB). De overheid vraagt van corporaties om commerciële en maatschappelijke activiteiten van elkaar te scheiden, zodat de overheid eenvoudig kan controleren of geld dat bedoeld is voor sociale

woningbouw, daar ook komt. In 2017 is door Vallei Wonen het definitieve scheidingsvoorstel ingediend bij de Aw. Per 1 januari 2018 is de scheiding een feit.

De levensvatbaarheid en financierbaarheid van de DAEB tak en niet-DAEB tak worden beoordeeld aan de hand van een aantal financiële ratio's.

- **ICR** - geeft aan of de rente-uitgaven op het vreemd vermogen kunnen worden voldaan uit de kasstroom uit operationele activiteiten.
- **Solvabiliteit** - meet de omvang van het weerstandsvermogen (o.b.v. marktwaarde) van de corporatie in relatie tot het totale vermogen.
- **LTV (beleidswaarde)** - meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille (bedrijfswaarde) op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.
- **LTV (marktwaarde)** - de verhouding tussen de schuldpositie en de onderpandwaarde van het bezit (op basis van marktwaarde in verhuurde staat).

Volgens de prognoses ontwikkelen de financiële ratio's van de DAEB tak en niet-DAEB tak zich als volgt:

DAEB

Omschrijving	2019	2020	2021	2022	2023
Interest coverage ratio (ICR)	1,17	1,43	1,53	1,60	1,47
Gewogen ICR voor eerste 5 jaar	1,39				
Minimum norm ICR DAEB (en verlicht regime)	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	51,30	50,50	49,70	48,90	47,30
Minimum norm DAEB (en verlicht regime) (%)	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Loan to Value beleidswaarde bruto (%) (excl. interne financiering)	49,60	50,50	51,50	52,20	53,80
Maximum norm LTV beleidswaarde netto DAEB (en verlicht regime) (%)	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00
Loan to Value marktwaarde netto (dekkingsratio bruto) (%)	26,50	25,80	26,00	26,80	28,10
Maximum norm LTV marktwaarde netto DAEB (en verlicht regime) (%)	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een overspannen woningmarkt. Voor de woningportefeuille van Vallei Wonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 18 miljoen gegroeid naar een waarde van € 171 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 12%.

Het verloop van de waardeontwikkeling is als volgt te schetsen:

	x € 1.000
Marktwaarde 1 januari 2018	156.340
Voorraadmutaties	3.541
Mutatie Objectgegevens	2.138
Mutatie waarderingsparameters	12.622
Marktwaarde 31 december 2018	174.641

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



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

Niet-DAEB

Omschrijving	2019	2020	2021	2022	2023
Interest coverage ratio (ICR)	0,00	0,00	0,00	684,57	98,14
Gewogen ICR voor eerste 5 jaar					
Minimum norm ICR Niet-DAEB	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	55,80	56,80	57,40	57,10	56,90
Minimum norm Niet-DAEB (%)	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
Loan to Value beleidswaarde netto (%)	0,00	0,00	0,10	1,10	1,90
Maximum norm LTV bedrijfswaarde netto Niet-DAEB (%)	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00
Loan to Value marktwaarde netto (dekkingsratio netto) (%)	0,00	0,00	0,10	0,90	1,60
Maximum norm LTV marktwaarde netto Niet-DAEB (%)	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00

7.4 Bedrijfslasten

Eén van de doelstellingen in het ondernemingsplan is het terugbrengen van de bedrijfslasten tot het sectorgemiddelde. Een instrument om de bedrijfslasten van corporaties onderling te kunnen vergelijken is de Aedes-benchmark. Onderstaand een overzicht van de netto beïnvloedbare bedrijfslasten per verhuureenheid. De uitkomsten van de Aedes-benchmark 2018 (op basis van de jaarrekening 2017) zijn in de volgende tabel weergegeven:

Onderdeel (bedragen in € en per vhe)	Aedes benchmark 2017
Personeelslasten	370
Overige bedrijfslasten	432
Leefbaarheidsuitgaven	81
Overige bedrijfsopbrengsten	90
Saldo lasten en baten servicecontracten	-12
Totaal	961

Hierdoor blijft Vallei Wonen een C-corporatie voor wat betreft de bedrijfslasten. De grens tussen de B- en C-klasse bedraagt € 900. Het sectorgemiddelde was € 790 per vhe.

7.5 Beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

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

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

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

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

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

- **Aanpassing van de huurstijgingsparameter:** bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Vallei Wonen van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.

- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Vallei Wonen actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Het bestuur van Vallei Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 84 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verloop Beleidswaarde (x € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Totaal
Marktwaarde	163.037	11.614	174.651
Afslag beschikbaarheid	-11.937	-1.046	-12.984
Afslag betaalbaarheid	-56.110	-2.020	-58.131
Afslag kwaliteit	-6.849	-191	-7.040
Afslag beheer	-5.842	-32	-5.874
Beleidswaarde	82.298	8.325	90.623

Dit impliceert dat circa 61% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

7.6 Externe beoordeling

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordelen jaarlijks Vallei Wonen. De Aw heeft ons bevraagd over Vallei Wonen Energie BV. Twee keer per jaar gaven wij de Aw terugkoppeling over de vorderingen op het plan van aanpak tot oplossing van de problemen met Vallei Wonen Energie BV. De aandelen van deze vennootschap zijn in december 2018 overgedragen aan Eteck BV. Hiermee is een einde gekomen aan het plan van aanpak voor de oplossing van de problemen met deze vennootschap. Het borgingsplafond over 2018 is opnieuw vastgesteld door het WSW. Voor de komende jaren loopt het plafond (zonder extra investeringen) terug. Vallei Wonen voldoet aan de eisen zoals het WSW stelt aan de deelnemers.

7.7 Risicomanagement

Van onze BLNW-collega's hebben de managers in de risicoklankbordgroep adviezen en risico's ontvangen over de projectontwikkeling bij Vallei Wonen. Deze vergadering wisselt onderling veel informatie en kennis uit. Vanuit Woningstichting Barneveld hebben wij wederom ondersteuning gekregen voor wat betreft onze projectontwikkeling. Woningstichting Leusden was voorzitter van de risicoklankbordgroep.

Twee keer per jaar bespreken de MT-leden de generieke risico's van Vallei Wonen. Dit leggen de MT-leden ook vast. De uitkomsten delen wij met de raad van commissarissen. Vallei Wonen deelt deze risico's ook met de treasury commissie. Het bespreken en delen van deze generieke risico's vergroot ons risico-denken. De top 5 uit de voorgenoemde risico-inventarisatie inclusief de beheersing hiervan nemen wij over in de periodieke rapportages.

Naast bovenstaande beheersing van risico's heeft Vallei Wonen de nodige maatregelen getroffen in afscherming van rechten en inrichting van processen om ook interne risico's te beperken. Uiteraard behoren de controles van externen zoals de accountant, het ministerie, het WSW en de Aw hier ook bij. Onze processen zijn beoordeeld door onze huidige accountant, die positief reageerde op onze manier van vastlegging.

Vallei Wonen heeft eind 2017 de volgende top 5 risico's benoemd:

- ongunstige landelijke politieke besluiten;
- te laag borgingsplafond of liquiditeit;
- hoog ziekteverzuim;
- gewijzigde marktomstandigheden leveranciers;
- kwetsbaarheid omvang organisatie.

Te laag borgingsplafond of liquiditeit

Het risico van een te laag borgingsplafond lossen we op door te sturen op onze liquiditeitspositie. Een transactie zoals met Woonstede is voor ons heel aanzienlijk. Om volgend jaar geen problemen te krijgen met de borging is het belangrijk om WSW aangehaakt te houden. Ook de inzetbaarheid van de overschotten van de liquiditeiten binnen Niet-DAEB is daarvoor belangrijk. Dit nemen wij mee met onze plannen voor de toekomst.

Ziekteverzuim

Ook in 2018 was het ziekteverzuim van Vallei Wonen hoger dan het gemiddelde in de sector. Daardoor komt ook de kwetsbaarheid van de kleine organisatie direct om de hoek kijken. Tijdelijk kunnen wij door vervanging de ziekte opvangen. Dit zorgt wel voor een ongewenste verhoging van kosten die we als organisatie moeilijk lang kunnen dragen.

Gewijzigde marktomstandigheden leveranciers

De marktomstandigheden voor leveranciers zijn gestegen met name in de bouw. De markt slaat om van een aanbodmarkt naar een vraagmarkt. Dit heeft als gevolg dat aannemers keuzes kunnen maken welke werken zij willen oppakken. Deze kostprijverhogende maatregelen vallen negatief uit in toekomstige begrotingen. Wij hebben nog relatief weinig nee-verkopen van aannemers gekend.

Kwetsbare omvang organisatie

Vallei Wonen is door zijn kleine omvang een kwetsbare organisatie. Het personeelsbestand en de financiën zijn net toereikend voor een reguliere bedrijfsvoering. Extra uitdagingen in werkzaamheden en grote investeringen of kosten maken het meteen kritisch. Dit maakt dat Vallei Wonen gaat inzetten op schaalvergroting van de organisatie. In 2018 zijn diverse samenwerkingsverbanden onderzocht, waarna de beslissing is genomen om te gaan fuseren.



Hoe kijkt Vallei Wonen tegen risico's aan?

Genoemde risico's zijn soms een gegeven voor Vallei Wonen. Op andere risico's sturen wij effectief. Wij lopen niet direct tegen financiële tekortkomingen aan.

De kwetsbaarheid van de organisatie hebben wij afgelopen jaar gevoeld. Het vertrek van de diverse personeelsleden en hoger ziekteverzuim heeft hiervoor gezorgd. Er is besloten om met het oog op de fusie vacatures in te vullen met tijdelijke krachten.

7.8 Treasury

De treasurycommissie (TC) van BLNW kwam in 2018 vier keer officieel bij elkaar. In deze bijeenkomsten bespraken de deelnemers per corporatie de liquiditeitsprognoses, de stand liquide middelen en het meerjarenoverzicht van de leningen. In september heeft de commissie de rekenrente vastgelegd. Deze rekenrente gebruikt Vallei Wonen voor nieuw aan te trekken leningen van leningen in 2019. De commissie bespreekt de wijzigingen op de tienjaarsrente en op driemaands Euribor-rente en de prognoses van kenners. Vallei Wonen heeft in 2018 een nieuw lening aangetrokken. Dit betrof een lening voor € 1,5 miljoen met een looptijd van twee jaar tegen een rentevoet van -0,15%. Vallei Wonen heeft het afgelopen jaar € 1,9 miljoen afgelost. Voor 2019 is ons aflossingspotentieel opnieuw gering. De liquiditeitspositie is afgelopen jaar met ongeveer € 5 miljoen afgenomen. De totale liquiditeitspositie eind 2018 is met € 1,22 miljoen normaal.

Het gemiddelde rentepercentage over de totale leningenportefeuille van Vallei Wonen bedroeg in 2018 4,46%.

Eind 2018 heeft de evaluatie van de TC door de gezamenlijke BLNW-directeuren plaatsgevonden. De directeuren hebben de TC décharge verleend, in 2019 blijft de TC bestaan. Het overleg ziet Vallei Wonen als belangrijke meerwaarde ook op het gebied van risicobeheersing.

7.9 Vennootschapsbelasting

Fiscaal maakt Vallei Wonen vanaf 2012 gebruik van de afwaardering naar lagere WOZ-waarde. De afwaardering hebben wij toegepast bij een daling van 10% of meer van de WOZ-waarde ten opzicht van de oorspronkelijke fiscale waarde. De belastingdienst heeft de afwaardering geaccepteerd. De WOZ-waarden zijn gaan stijgen. De komende jaren verwachten wij dat de WOZ-waarden verder gaan stijgen.



Vallei Wonen heeft na de aangifte van de Vennootschapsbelasting 2017 nog ruim € 0,5 miljoen aan verhoging van de WOZ-waarden voor zich. Hierover hebben wij 25% vennootschapsbelasting niet hoeven te betalen. Door de daling van het verkooppercentage in de toekomst neemt ons voordeel toe. Door de relatief lage rente is ons voordeel afgenomen. Van verliesverdamping is geen sprake. Na de aangifte van 2016 heeft Vallei Wonen geen verrekenbare verliezen meer. De taxplanning laat zien dat wij komende jaren ongeveer € 0,6 miljoen vennootschapsbelasting per jaar gaan betalen. Dit is gebaseerd op de dan geldende percentages voor de vennootschapsbelasting. Veiligheidshalve laten wij de voorlopige aanslag hoger opleggen dan wat wij verwachten. Dit doen wij om geen extreem hoge boeterente te hoeven betalen.

7.10 Vallei Wonen Energie BV

In 2017 was het resultaat van Vallei Wonen Energie BV € 3.735 positief. De aandelen van de vennootschap zijn eind 2018 overgedragen aan Eteck BV. Deze overdracht is gedaan op basis van een overeenkomst waarin service level agreements ten behoeve van de klanten van de vennootschap zijn afgesloten. De Autoriteit woningcorporaties heeft aangegeven dat geen schriftelijke goedkeuring vooraf nodig is vanwege verkoop van een kleindochter op de vervreemding ex artikel 21a Woningwet.

7.11 Vallei Wonen Holding BV

Vallei Wonen Holding BV sloot 2018 af met een jaarresultaat van € 101.680 positief. In 2017 was dit € 16.386 negatief. Na verkoop en overdracht van de dochtervennootschap Vallei Wonen Energie BV, heeft Vallei Wonen Holding BV geen toegevoegde waarde meer voor de toegelaten instelling. In 2019 wordt daarom deze vennootschap geliquideerd.

25 juli 2019
Marcel Meulen
directeur-bestuurder



8. Verslag van de raad van commissarissen

8.1 Op weg naar de toekomst

Dit jaar stond vooral in het licht van de formele omzetting van de vereniging Vallei Wonen in een stichting, de organisatieverandering naar een zelfsturend team, een krachtige huurdersparticipatie, het schrijven van een nieuw bedrijfsplan en het besluit tot onderzoek naar fusie.

Organisatieverandering

Van vereniging naar stichting

Na een intensief en zorgvuldig traject eind 2017 is op advies van de leden de vereniging omgezet naar een stichting. Dit is begin februari 2018 geformaliseerd.

Zelfsturend team

Op eigen verzoek vertrokken eind februari de manager Klant & Vastgoed en eind oktober de directeur bedrijfsvoering. Marcel Meulen heeft zijn interim-bestuurderschap door het aangaan van een arbeidsovereenkomst op 1 april vastgelegd tot 31 december 2019. In overleg met de medewerkers is ervoor gekozen om geen nieuwe managers aan te stellen maar te groeien naar een zelfsturend team.

Onderzoek naar fusie

In de voorbereiding van het nieuwe Bedrijfsplan 2019-2022 zijn wij tot de conclusie gekomen dat Vallei Wonen voor de toekomst wil borgen dat er voldoende sociale huurwoningen in Woudenberg voor meerdere doelgroepen, zoals jeugd en ouderen, beschikbaar zijn. Wij willen ook dat onze huurders kunnen blijven rekenen op een goed onderhouden woning en een goede dienstverlening. Door allerlei strengere overheidsregels wordt dat voor een kleine zelfstandige corporatie als Vallei Wonen steeds moeilijker. Wij denken de gewenste opgave van sociale huisvesting in Woudenberg nog beter te kunnen borgen als wij opgaan in een groter geheel waardoor wij economies of scale kunnen realiseren. Wij denken hierbij aan fusie met een andere corporatie. Daarom hebben bestuurder en RvC in de vergadering van 25 juni 2018 het besluit genomen tot een onderzoek naar fusiemogelijkheden.

8.2 Onze visie op toezicht en toetsing

Rol

De raad van commissarissen (RvC) houdt toezicht op het functioneren van het bestuur van Vallei Wonen (directeur-bestuurder) en de algemene gang van zaken binnen de corporatie. Daarnaast staat de RvC het bestuur gevraagd en ongevraagd bij met advies, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventueel schorsing of ontslag) van directie en bestuurder en stelt hun beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de maatschappelijke visitatie die Vallei Wonen iedere vier jaar laat uitvoeren. In het licht van de hierboven beschreven ontwikkelingen en uitdagingen beschouwen wij nadrukkelijk de invulling van onze rol en wisselen wij hierover ook intensief van gedachten met de bestuurder.

Legitimatie

De RvC oefent zijn taak uit volgens de filosofie van 'kaders stellen en gepaste vrijheid geven aan het bestuur'. De RvC handelt daarbij op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement raad van commissarissen. In het verleden werd vanwege de geringe grootte van Vallei Wonen niet gewerkt met commissies: alle besluitvorming vond integraal in de vergaderingen van de RvC plaats. Omdat enerzijds het bewaken van de kwaliteit van de financiële informatievoorziening



van de corporatie en de wijze van totstandkoming steeds belangrijker en gespecialiseerder wordt en anderzijds de wijze waarop de interne beheersing is vormgegeven mede in relatie tot de interne controle en de externe accountantscontrole, is besloten tot het instellen van een auditcommissie begin 2018 en een selectie- en remuneratiecommissie eind november. Daarnaast hebben de commissarissen aandachtsgebieden waarop zij hun specifieke kennis en vaardigheden richten en met elkaar delen in de vergaderingen.

De besturing- en toezichtfilosofie

De raad van commissarissen heeft de volgende besturing- en toezichtfilosofie:

- Het bestuur, in de persoon van directeur-bestuurder, bestuurt de woningcorporatie. De RvC ziet erop toe dat het bestuur dit doet conform de missie, visie en doelstellingen van de corporatie en daarbij excellente prestaties levert.
- De RvC richt het toezicht op strategische onderwerpen, hoofdlijnen van beleid en belangrijke prestatie-indicatoren.
- De RvC toont een voor medewerkers, directie en bestuur en maatschappelijke omgeving zichtbare sterke betrokkenheid bij de organisatie.
- De RvC kiest een proactieve instelling en bepaalt haar eigen agenda en prioriteiten, rekening houdend met de behoeften en mogelijkheden van het bestuur.
- De RvC levert door haar niveau, kennis, ervaring, contacten en optreden daadwerkelijk meerwaarde ten opzichte van directie en bestuur.

Deze besturings- en toezichtfilosofie is in 2016 aangescherpt in verband met de nieuwe Woningwet, vervolgens is het opnieuw aangescherpt in verband met de Veegwet die op 1 juli 2017 in ging.

Door het aanvankelijk inhuren van een interim-bestuurder is de RvC nog wat proactiever geworden. Ten tijde van de voorbereiding van het bedrijfsplan en besluit om een fusie nader te onderzoeken, medio 2018, hebben RvC en bestuurder besloten om maximaal samen op te trekken bij het vinden van een geschikte fusiepartner en het daarop volgende onderzoek.

Toezicht- en besturings- en beheersingskader

Om toezicht te kunnen houden heeft de RvC een extern en een intern toezichtkader: dat zijn de spelregels die de commissarissen volgen bij het uitoefenen van hun taak. 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.

Extern toezichtkader:

- de Governancecode woningcorporaties (zie [website Aedes](#) en de [website VTW](#) (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties)).

Intern toezichtkader:

- statuten;
- procuratiereglement;
- profielschets RvC;
- reglement RvC;
- reglement auditcommissie;
- reglement selectie- en remuneratiecommissie
- verbindingsstatuut;
- treasury- en investeringsstatuut;
- integriteitscode en regeling klachten en mogelijke misstanden.



Besturingskader:

- strategisch voorraadbeleid;
- ondernemingsplan 2014 tot en met 2017 (doorloop 2018) 'Vallei Wonen op koers';
- jaarplannen;
- prestatieafspraken met gemeente en Huurders Belangen Vereniging Woudenberg;
- belanghouderoverzicht;
- maatschappelijk vastgoed en niet-DAEB investeringsbeleid.

Beheersingskader:

- jaarbegroting 2018;
- meerjarenonderhoudsbegroting 2018-2027;
- liquiditeitsbegroting;
- investeringsstatuut;
- treasury paragraaf;
- risicobeheersingssysteem; halfjaarlijkse risico-rapportage met als onderdeel integriteit;
- reglement financieel beheer en beleid.

De RvC kent in 2018 geen aparte commissie voor governance. Ook kent de RvC in verband met de omvang van Vallei Wonen geen organisatie- en formatieplan en strategisch human resources beleid.

De belangrijkste onderwerpen die in dit opzicht in de reguliere vergaderingen aan de orde zijn gekomen zijn onder aparte punten elders in dit verslag weergegeven:

- verslag vanuit de toezichthoudende rol (paragraaf 8.4);
- verslag vanuit werkgeversrol (paragraaf 8.5).

Op de [website van Vallei Wonen](#) staat informatie over onder andere de stichting, jaarstukken, kwaliteitsbewaking, integriteit, governance, visitatie, belanghouders, treasury, prestatieafspraken en de Woningwet.

8.3 Governancecode woningcorporaties 2015

De Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. 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 één, waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. Vervolgens behandelt principe twee de manier waarop bestuur en RvC aanspreekbaar zijn op resultaten. Principe drie beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC en principe vier behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen. Principe vijf tenslotte besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

De code is niet vrijblijvend; het is verplicht de code te volgen voor leden van Aedes en de VTW en dus ook voor Vallei Wonen en de RvC. De raad van commissarissen van Vallei Wonen onderschrijft de code van harte. In de volgende paragraaf wordt uiteengezet hoe de code wordt toegepast in de praktijk bij Vallei Wonen.

Borging

Vanuit de governance inspectie van 2017 werd herbevestigd wat al bij de visitatie van 2015 werd geconstateerd: de Governancecode is meer dan voldoende verankerd in de organisatie. Het sturen, beheersen, toezichthouden en verantwoorden heeft in alle facetten veel aandacht gekregen. Met continuering van de externe ondersteuning van de Huurders Belangen Vereniging Woudenberg krijgen de huurders steeds meer grip op hun belangen bij strategische vraagstukken en het onderzoek naar de fusie in het bijzonder.



8.4 Verslag vanuit toezichthoudende rol

Strategie

De strategie van Vallei Wonen is vastgelegd in het Ondernemingsplan 2014 tot en met 2017 'Vallei Wonen op koers'. 2017 was het jaar waarin de huurders zich hebben uitgesproken over een efficiëntere manier van besluitvorming. Dat heeft geleid tot de omvorming van vereniging Vallei Wonen naar een stichting. Het had geen zin om vooruitlopend op deze ontwikkeling al een nieuw ondernemingsplan te schrijven. Daarom is besloten het oude ondernemingsplan nog een jaar te continueren. Nadat de omzetting een feit was, zijn bestuur en RvC, samen met adviezen van huurders en andere belanghouders, gaan werken aan het Bedrijfsplan 2019 tot en met 2022 'Gewoon goed wonen in Woudenberg'.

Voortdurend wordt getoetst of de besluiten van het bestuur passen binnen de in het ondernemingsplan uitgezette missie, visie en strategie. Hiervoor is gebruik gemaakt van de periodieke rapportages en de vergaderingen met directie en bestuur. Bij zijn overwegingen is voor de RvC van groot belang dat er een goede balans blijft tussen kwaliteit van de dienstverlening, de kosten en de efficiency binnen de organisatie. De RvC is tot de conclusie gekomen dat de genomen besluiten passen binnen het gestelde kader en aansluiten bij lokale, regionale, wettelijke en maatschappelijke ontwikkelingen.

Woningwet / Veegwet

Corporaties hebben door de Woningwet (juli 2015) een sterkere legitimatie vanuit huurders en gemeenten gekregen, en een verscherping van intern en extern toezicht. Per 1 juli 2017 is de Veegwet in werking getreden. Deze wet repareerde een aantal punten in de Woningwet en maakt die beter uitvoerbaar.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De raad van commissarissen heeft er ook op toegezien dat uitgaven binnen de begroting zijn gebleven in 2018. Voor de externe controle van het jaarverslag, met daarin de jaarrekening, is opdracht gegeven aan accountant Baker Tilly. Zij hebben de jaarrekening voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC heeft het accountantsverslag en de managementletter in het bijzijn van directie, bestuurder en de accountant besproken. Het is een opgave gebleken om met een mogelijke fusie voor de boeg (en de personele gevolgen daarvan) de bedrijfslasten laag te houden.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties zijn in elke vergadering aan de orde geweest. Vallei Wonen voldoet aan de vereisten met betrekking tot het gebied van de volkshuisvesting. De RvC heeft het proces om te komen tot Prestatieafspraken met de gemeente Woudenberg en de Huurders Belangen Vereniging Woudenberg (HBVW) in haar vergaderingen uitgebreid besproken. Conform de Woningwet is in 2018 een Bod aan de gemeente gedaan. Ook hierbij is de HBVW nauw betrokken geweest en heeft een duidelijke inbreng gehad in proces en eindresultaat.

Vanaf 1 januari 2017 zijn alle woningcorporaties ingedeeld in zogeheten woningmarktregio's. De gemeente Woudenberg en Vallei Wonen zijn ingedeeld in de regio Amersfoort/Noord Veluwe/Zeevolde. Voor alle woningen die Vallei Wonen buiten dat gebied heeft, geldt vanaf dat moment dat zij deze in beginsel alleen nog mag blijven beheren; bijbouwen of anderszins uitbreiden mag daar niet meer. Dit gold met name voor de woningen en rechten uit verkoop onder voorwaarden van Vallei Wonen in de gemeente Scherpenzeel. Omgekeerd gold hetzelfde voor de woningen en rechten uit verkoop onder voorwaarden die collega-corporatie Woonstede uit Ede in de gemeente Woudenberg had. Omdat de gemeente Scherpenzeel en Woonstede beiden werden ingedeeld in de woningmarktregio Foodvalley, ontstond daarmee de mogelijkheid om de respectievelijke portefeuilles van Woonstede in Woudenberg en



Vallei Wonen in Scherpenzeel te ruilen met verrekening van het verschil in marktwaarde. In goed overleg met Woonstede en de gemeenten Woudenberg en Scherpenzeel is deze ruil in de loop van 2018 tot stand gebracht. Het gevolg is dat Vallei Wonen zich in nauwe samenspraak met de lokale belanghouders weer helemaal kan concentreren op het leveren van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties in de woningmarktregio waar de wetgever haar de volledige slagkracht geeft.

Toezicht op dialoog met belanghouders

Het bestuur besteedt veel aandacht aan de dialoog met belanghouders. Met enige regelmaat wordt hierover gerapporteerd in de vergaderingen van de RvC. De RvC heeft, met het oog op de nieuw te ontwikkelen strategie, inzicht in de complete lijst van belanghouders (huurders, gemeente, welzijn- en zorginstanties, ouderenbonden et cetera). De belangen van diverse belanghouders moeten goed worden gewogen, zodat er sprake is van een goede balans tussen het nu presteren en het borgen van de lange termijn continuïteit van de corporatie. Ook vinden wij het van belang om voeling te houden met brede maatschappelijke ontwikkelingen en willen we dat Vallei Wonen een platform biedt voor de dialoog hierover in het kader van wonen, welzijn en zorg. Daarbij horen goede en scherpe gesprekken in een constructieve sfeer en ook vanuit andere perspectieven dan het klassieke woningbeheer en financiële beheersing. De huurderscommissarissen hebben ook dit jaar (zonder last- of ruggenspraak) regelmatig informeel contact gehad met het bestuur van de HBVW. In 2018 kreeg adviesbureau De Nieuwe Wind opdracht om de HBVW te helpen met het formuleren van strategische doelen. Er werden met de HBVW en woningzoekenden een aantal themasessies georganiseerd. De uitkomsten zijn meegenomen in de strategische beleidsplannen, zoals de prestatieovereenkomst, het ondernemingsplan en randvoorwaarden voor de fusie.

Toezicht op risicobeheersing

Het bestuur heeft het risicomanagement met de RvC besproken aan de hand van een halfjaarlijkse rapportage. De onderlegger daarvoor is in het BLNW-samenwerkingsverband ontwikkeld. Er is overeenstemming over de daarin beschreven risico's en hun beheersmaatregelen, zonder dat dit het besef van de risico's die zich niet eenvoudig laten omschrijven en kwantificeren doet eroderen. Het risicobesef en de risicobeheersing in de organisatie is toereikend in het licht van de omvang en de aard van de activiteiten van de organisatie en het feit dat de risicoanalyse en -rapportage met andere corporaties binnen BLNW wordt uitgevoerd. Daarnaast rapporteren directie en bestuur ook tussentijds, zowel mondeling als schriftelijk. De RvC bevraagt directie en bestuur bovendien actief over de mogelijkheid van het bestaan van risico's die niet als zodanig door haar zijn benoemd en gerapporteerd. In de waarneming van de RvC zijn de risico's zoals deze zich gedurende het verslagjaar hebben aangediend en ontwikkeld, verantwoord. Ook de externe accountant houdt dit punt nauwlettend in het oog en rapporteert hierover aan de RvC via de Managementletter.

Toezicht op verbindingen

Vallei Wonen verricht haar activiteiten juridisch niet uitsluitend vanuit de toegelaten instelling maar ook in de Energie BV, gezamenlijk te definiëren als de verbindingenstructuur. De RvC heeft toezicht gehouden op het beleid van het bestuur waarin de afbouw en versoering van de verbindingenstructuur centraal staan. Op sommige dossiers houdt de externe toezichthouder (de Autoriteit Woningcorporaties) nauw contact met het bestuur en de RvC. Omdat het beheren en exploiteren van een Energie BV in wezen niet goed past bij de taken van een woningcorporatie heeft Vallei Wonen in 2018 het besluit genomen om de aandelen te verkopen. Dit is begin december geëffectueerd.

Opdrachtgeverschap externe auditoren

De raad van commissarissen heeft voor de externe controle van het Jaarverslag, met daarin het volkshuisvestingsverslag en jaarrekening, opdracht gegeven aan accountant Baker Tilly. De RvC is tot nu toe tevreden over Baker Tilly als adequate externe auditor. Om zelf dichter op de materie te blijven, is besloten om begin 2018 een auditcommissie in te stellen. Hierdoor kan in verdiepte mate aandacht aan bepaalde onderwerpen worden besteed.

8.5 Invulling werkgeversrol voor bestuur

Bestuurder

Goed werkgeverschap is een doorlopende taak. De RvC dient deze zodanig uit te voeren dat de corporatie altijd over goed bestuur beschikt, de directie en bestuurder zijn of haar competenties volledig ten dienste van de corporatie kan inzetten en de RvC zelf zijn toezichtrol volledig kan vervullen. De RvC heeft met de komst van Marcel Meulen een doortastend bestuurder binnengehaald met oog voor en een grote betrokkenheid bij de werknemers van Vallei Wonen.

Functioneren directeur-bestuurder

Er heeft een beoordelingsgesprek plaatsgevonden met de directeur-bestuurder. Aan de hand van het door het in de nieuwe Woningwet beschreven competentieprofiel is het functioneren van de bestuurder beoordeeld. De RvC is van oordeel dat de bestuurder op alle onderdelen goed heeft gepresteerd. De beoordeling is met de bestuurder besproken. Hij heeft met deze beoordeling ingestemd.

Organisatiecultuur en integriteit

De RvC heeft ook in 2018 regelmatig aandacht besteed aan dit onderwerp. Uit informele contacten met het personeel en uit overleg met de bestuurder is gebleken dat de cultuur open en transparant is. Medewerkers en commissarissen hebben zich gecommitteerd aan de integriteitscode van Vallei Wonen.

8.6 Verslag vanuit de klankbordfunctie

De RvC fungeert met enige regelmaat (binnen en buiten de vergaderingen) als klankbord. In een collectieve kennismatrix, die regelmatig wordt ververs, wordt volgens de methodiek van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), de kennis van de RvC inzichtelijk gemaakt. Eén van de taken van de raad van commissarissen is de signaal- en klankbordfunctie voor directie en bestuurder. Voor de leden van de RvC betekent dit, dat zij over de juiste kwaliteiten beschikken om deze functies goed uit te oefenen. Inlevingsvermogen, het bewaren van de juiste afstand en overzicht kunnen hebben in de grote lijnen zonder hierbij de noodzakelijke details uit het oog te verliezen. De RvC, individueel en als college, moet in staat zijn de bestuurder met gezag en respect te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden of de adviseren.

8.7 Over de raad van commissarissen

Samenstelling, werving en selectie

Uitgangspunt voor de bezetting van de RvC is dat deze bestaat uit generalisten met ieder hun eigen specifieke kwaliteiten. Gezamenlijk vormen zij een multidisciplinair team. De profielschetsen zijn opgenomen in het rooster van aftreden, en staan op de website.

Als aandachtsgebieden zijn benoemd:

- volkshuisvesting, wonen en zorg;
- financieel- economisch en bedrijfskundig;
- vastgoed;
- juridisch;
- personeel & organisatie.



De rol van de intern toezichthouder verbindt betrokkenheid bij de plaats van de corporatie in haar maatschappelijke en bestuurlijke context met kennis van de primaire processen en aandacht voor de mensen die daaraan in de praktijk van alle dag uitvoering geven. Dat doet zij door proactief en aan de hand van een eigen agenda toe te zien op de besturing. Voor de integrale besluitvorming zijn leden nodig die een eigen aandachtsgebied hebben, maar vooral een helicopterview. Van de leden wordt besluitvaardigheid en resultaatgerichtheid verwacht. Zij zijn in staat scherpe discussies collegiaal te voeren en spreken elkaar zo nodig aan op de juiste houding en gedrag in de dynamiek van het toezichtproces. Zij weten waarop zij dienen te sturen en leggen de nadruk op de centrale vragen; doen we de goede dingen en doen we de dingen goed?

De samenstelling van de raad van commissarissen op 31 december 2018 is:

Naam	Geb. jaar	Beroep/ (relevante nevenfunctie)	Sinds	Treedt af in
Ir. G.S. Breuer RVGME <i>Voorzitter</i> (personeel & organisatie; governance; wonen, welzijn zorg)	1962	Directeur/eigenaar Buro Breuer/ (Lid RvT Stichting Maasduinen in omgeving Waalwijk)	2014	2018
			Herbenoeming 2018	2022
Mw. drs. A.J. Basjes <i>Vicevoorzitter</i> (financieel-economisch en bedrijfskundig)	1970	Directeur Particulieren en Private Banking bij Rabobank Gooi en Vechtstreek	2013	2017
			Herbenoeming 2017	2021
Mw. M.H.W.H. van Wegberg* <i>Lid (wonen, welzijn en zorg)</i>	1959	Zelfstandig coach/therapeut en eigenaar/directeur Centrum voor Mensontwikkeling te Wijk bij Duurstede/ (Lid RvT Stichting QuaRijn)	2014	2018
			Herbenoeming 2018	2022
Mr. A.L.M. Vlak* <i>Lid (vastgoed; juridisch, governance)</i>	1962	Directeur/eigenaar Lenters management services & advies BV, h.o.d.n. PUBLIC VALUE mensen kapitaal vastgoed, (Vicevoorzitter RvC stichting Harmonisch Wonen te Lelystad, Lid Raad van Commissarissen, tevens voorzitter van de auditcommissie Woonstichting Vooruitgang.	2015	2019

* Dit lid is op voordracht van de Huurders Belangen Vereniging Woudenberg benoemd.



Uitgangspunten voor de samenstelling van de RvC zijn:

- Minimaal twee leden moeten woonachtig zijn in het werkgebied van de woningcorporatie en zijn ingevoerd in de plaatselijke situatie. *Twee leden van de RvC zijn woonachtig in de regio. Het is bij het invullen van de laatste twee vacatures in 2015 helaas niet mogelijk gebleken iemand uit Woudenberg te benoemen.*
- De samenstelling van de RvC kenmerkt zich door diversiteit qua leeftijd, sekse, maatschappelijke en culturele achtergrond. *Aan dit uitgangspunt is voldaan.*
- De leden van de RvC zijn onafhankelijk en vrij van last en ruggenspraak. Noch zakelijk, noch anderszins mag sprake zijn van belangenverstrengeling. *Aan dit uitgangspunt is voldaan.*
- Verwacht wordt dat de nieuwe leden zich voor langere tijd willen binden aan de corporatie waarbij er uiteraard wel een aftreeschema wordt gemaakt. *Ook aan dit uitgangspunt wordt voldaan. Hiervoor is een rooster van aftreden opgesteld dat ook op de website staat.*
- Twee leden van de RvC worden benoemd op bindende voordracht van de huurdersbelangenvertegenwoordiging. *Aan dit uitgangspunt is voldaan.*

Volgens de statuten van de stichting treden de leden van de RvC uiterlijk vier jaar na hun benoeming af volgens een vastgesteld rooster van aftreden (herbenoeming is mogelijk tot een totale termijn van maximaal acht jaar).

In 2018 hebben Marleen van Wegberg en Gustav Breuer, na een aanvraag daarvoor, een positieve zienswijze ontvangen van de Autoriteit woningcorporaties voor een tweede termijn in de RvC. Zij zijn inmiddels aan de tweede termijn begonnen.

Remuneratiecommissie

Op 26 november heeft de RvC een selectie- en remuneratiecommissie geformaliseerd en het bijbehorende reglement vastgesteld. De commissie bestaat uit Marleen van Wegberg (voorzitter) en Gustav Breuer (lid).

Permanente Educatie (PE)

Interne toezichthouders bij woningcorporaties ontwikkelen zich voor een goede uitvoering van hun taak. Zij zien hun toezichthouderschap als een vak, waarvoor ze zich regelmatig bijscholen om effectief te zijn en te blijven. Zowel in de praktijk van good governance als in de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting in het algemeen en de volkshuisvestelijke opgave van hun corporatie in het bijzonder zijn inhoudelijke bijscholing en training in specifieke vaardigheden noodzakelijk. Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren.

Wij hebben ons als VTW-leden verplicht om jaarlijks een minimum aantal PE-activiteiten te volgen. In het kader van verantwoording aan belanghouders en maatschappij worden de gevolgde PE-activiteiten en behaalde PE-punten van de bestuurder en commissarissen in dit verslag opgenomen. Naast het feit dat aan individuele PE-eisen wordt voldaan, is de RvC bezig met een meer diepgaande aanpak gebaseerd op zelfevaluatie en gericht op zelfontwikkeling, zowel individueel als in teamverband. Integraal is besproken hoe de RvC alle gewenste aandachtgebieden maximaal in haar gelederen kan versterken.

Bestuurder	Aantal behaalde PE- punten in periode 2016-2018	Minimaal aantal punten te behalen in 2018-2020
M.E.J. Meulen	DB heeft de verplichting om in drie jaar (2016-2018) 108 PE punten te behalen. Dhr. Meulen heeft in deze periode 168 PE punten behaald.	108

Een commissaris moet minimaal 5 PE-punten per kalenderjaar scoren bij een volledig kalenderjaar commissariaat. Als in voorgaand jaar meer PE-punten dan het minimum aantal is behaald, dan kunnen de overige punten worden meegenomen naar het volgende jaar.

Raad van commissarissen	Aantal behaalde PE-punten over 2015 en 2016	Aantal behaalde PE-punten in 2017	Aantal behaalde PE-punten in 2018	Minimaal aantal te behalen PE-punten in 2019
G.S. Breuer	61	14	34	0
A.J. Basjes	13	2	10	0
M.H.W.H. van Wegberg	10	4	7	4
A.L.M. Vlak	25	9	23	0

Functioneren

In het voorjaar van 2018 heeft de raad onder begeleiding van een externe over haar eigen functioneren gesproken. Voorafgaand aan de bijeenkomst hadden de commissarissen een aantal vraagstellingen beantwoord. Allereerst werd over de rolinvulling, de algemene kwaliteiten en specifieke kwaliteiten van individuele leden gesproken. Daarna over het collectief functioneren. Aan de verbeterpunten is in 2018 gewerkt: hierover wordt begin 2019 in een zelfevaluatie gesproken.



Bezoldiging

De vergoedingsregeling voor de leden van de RvC is gebaseerd op het VTW-model.

Leidinggevende topfunctionarissen

bedragen x € 1		M.E.J. Meulen
Functiegegevens		Directeur-bestuurder
Kalenderjaar		2018
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)		01/01 – 31/03
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar		3
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar		€ 182
Maxima op basis van de normbedragen per maand		€ 57.300
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12		€ 123.604
Bezoldiging		
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?		Ja
Bezoldiging in de betreffende periode		18.907
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12		104.674
-/- Onverschuldigd betaald bedrag		N.v.t.
Totale bezoldiging, exclusief BTW		104.674
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.

bedragen x € 1	M.E.J. Meulen	J.F. Lambers
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Directeur bedrijfsvoering
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 28/02	01/01 – 31/10
Deeltijdfactor in fte	0.89	0,67
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	52.306	44.770
Beloningen betaalbaar op termijn	9.420	6.331
<i>Subtotaal</i>	<i>61.726</i>	<i>51.101</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	65.714	54687
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	61.726	51.101
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017		
Aanvang en einde functievervulling in 2017		01/06 – 31/12
Deeltijdfactor 2017 in fte		0,67
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		31.310
Beloningen betaalbaar op termijn		5.573
Totale bezoldiging 2017		36.883

Toezichthoudende topfunctionarissen 2018

	Ir. G.S. Breuer	Drs. A.J. Basjes	M.H.W.H. van Wegberg	Mr. A.L.M. Vlak
Functie	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband in 2017	365 dagen	365 dagen	365 dagen	365 dagen
Bezoldiging				
Beloning en belastbare onkostenvergoedingen	10.975	7.315	7.315	7.315
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	10.975	7.315	7.315	7.315
Toepasselijk VTW-maximum	11.350	7.550	7.550	7.550
Toepasselijk WNT-maximum	14.700	9.800	9.800	9.800



Bezoldiging 2017

	Ir. G.S. Breuer	Dr. A.J. Basjes	M.H.W.H. van Wegberg	Mr. A.L.M. Vlak
Functie	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband in 2016	365 dagen	365 dagen	365 dagen	365 dagen
Bezoldiging				
Beloning en belastbare onkostenvergoedingen	10.975	7.315	7.315	7.315
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	10.975	7.315	7.315	7.315
Toepasselijk VTW-maximum	10.975	7.315	7.315	7.315
Toepasselijk WNT-maximum	14.250	9.500	9.500	9.500

Alle honoraria zijn exclusief een onbelaste onkostenvergoeding en exclusief BTW. Er is geen sprake van verstrekte leningen of garanties aan de leden van de RvC.

In de WNT2 is het bezoldigingsmaximum van de toezichthouders verhoogd (voor een RvC-lid van 5% naar 10% van het maximum dat geldt voor de corporatie en voor een RvC-voorzitter van 10% naar 15% van het maximum dat geldt voor de corporatie). De minister geeft aan dat hiermee wordt onderkend dat een verantwoorde en professionele invulling van een commissariaat meer tijd kost dan de ongeveer 80 uur per jaar die volgt uit de 5%norm. De raad heeft geconstateerd dat de werkdruk door de veranderende rol van de commissaris, de eisen die gesteld worden aan commissarissen (opleiding, verantwoordelijkheid, kennis wetgeving, verantwoording) en het terugbrengen van het aantal commissarissen van vijf naar vier, aanmerkelijk groter is geworden.

De huidige honorering is ongeveer 75% van wat redelijk wordt geacht in de WNT2. In 2016 is bekeken of een aanpassing van de honorering gewenst is. Na overleg met de HBVW is besloten dat dit wenselijk is gezien de werkdruk en het tijdsbeslag. Voorts is het alleen mogelijk als de totale bedrijfslasten voldoende omlaag gaan (verschuiving van bestuurskosten naar commissarissen). In 2017 is de honorering om die reden naar de VTW-norm gebracht, met dien verstande dat deze nog steeds lager is dan de wettelijke maximale norm.

Vergaderingen, overleg

De raad van commissarissen heeft in 2018 vijf keer vergaderd. Op 15 januari vond de interne zelfevaluatie plaats. Daarnaast heeft de RvC zes keer overleg gehad in het kader van het onderzoek naar een mogelijke fusiepartner. Ook zijn er drie themasessies geweest met betrekking tot strategie en bedrijfsplan. Tenslotte heeft regelmatig informeel en formeel overleg plaatsgevonden tussen de HBVW en de twee huurderscommissarissen.

In de RvC vergaderingen zijn met betrekking tot onder andere de volgende zaken besluiten genomen:

- Aanstelling directeur-bestuurder a.i.;
- Herbenoeming commissarissen Van Wegberg en Breuer;
- Procuratiereglement (aangepast);
- Reglement auditcommissie;
- Jaarverslag en jaarrekening Vallei Wonen 2017;
- Jaarverslag Energie BV en jaarrekening Holding BV;
- Toekomststrategie en onderzoek fusie;
- Verkoop aandelen Energie BV;
- Aan- en verkoop woningen Woonstede;



- Het bod aan de gemeente 2019;
- Project locatie Prins Hendrikstraat;
- Aanvraag uitstel visitatie (2019);
- Statutenwijziging (regeling ontstentenis RvC);
- Bedrijfsplan 2019-2022;
- Opdrachtverstrekking 2018 aan accountant;
- Reglement selectie- en remuneratiecommissie;
- Begroting 2019;
- Prestatieafspraken met gemeente Woudenberg en HBVW;

Verlag auditcommissie

De auditcommissie hield haar eerste vergadering op 20 februari 2018. Op 27 februari heeft de RvC de commissie ingesteld en het bijbehorende reglement vastgesteld. De taak van de auditcommissie bestaat uit het adviseren van de RvC omtrent het toezicht en (al dan niet voorafgaande) controle op het bestuur met betrekking tot de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de significante financiële risico's op het gebied van treasury en fiscaliteit en toezicht op de werking van de interne gedragscodes zoals de integriteitscode en de klokkenluidersregeling.

Ten minste éénmaal per jaar brengt de auditcommissie tezamen met het bestuur aan de RvC een verslag uit over de ontwikkelingen in de relatie met de externe accountant, waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid en wenselijkheid tot wisseling van de verantwoordelijk accountant binnen het kantoor van de externe accountant die is belast met het verrichten van de controle en de niet-controlewerkzaamheden voor de stichting. De selectie van de externe accountant hangt mede af van de uitkomsten van dit verslag.

De auditcommissie heeft in 2018 vijf keer vergaderd en een themasessie Vpb gehad. In de vergaderingen zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken en hierover is advies gegeven aan de RvC:

- Managementletter 2017;
- Verkoop aandelen Energie BV;
- Aan- en verkoop woningen Woonstede;
- Periodieke rapportages;
- Risico-inventarisaties;
- Procuratiereglement (aangepast);
- Jaarrekeningen Vallei Wonen, Energie BV en Holding BV;
- Accountantsverslag 2017;
- Begroting 2019.

Integriteit

De leden van de raad van commissarissen verklaren dat zij op basis van onafhankelijkheid hun functie vervullen. In 2018 zijn er geen transacties of andere zaken geweest, waarbij de onafhankelijkheid van de leden van de RvC in het geding is gekomen.

Vallei Wonen hanteert een Gedragscode waardoor invulling wordt gegeven aan het integriteitsbeleid. Deze Gedragscode is van toepassing verklaard voor iedereen die in naam van Vallei Wonen handelt, dus ook de leden van de RvC. De leden van de RvC hebben ingestemd met de Gedragscode en hebben deze ondertekend. Vallei Wonen acht het van belang dat medewerkers op adequate en veilige wijze melding kunnen doen van eventuele vermoedens van ernstige misstanden binnen de organisatie. Hiervoor is bij de Gedragscode een 'Regeling melding klachten en mogelijke misstanden', een 'Onderzoekprocedure' en 'Sanctiebeleid en disciplinaire maatregelen' opgenomen. De essentie hiervan is het



beschermen van medewerkers die melding doen van ernstige misstanden. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de rechten en plichten tijdens een onderzoek en tot slot zijn de sancties beschreven. De gedragscode en de regelingen staan op de website van Vallei Wonen.

Goedkeuring jaarstukken

De raad van commissarissen heeft in zijn vergadering van 25 juni 2018 het jaarverslag 2017 besproken met de accountant. Voorafgaand aan deze bespreking vond een overleg plaats tussen de RvC en accountant, buiten aanwezigheid van de (waarnemend) bestuurder. Dit is conform het Reglement Financieel beleid en beheer. Op basis van de bevindingen en de bij de jaarstukken opgenomen accountantsverklaring en het accountantsrapport van accountant Baker Tilly, stelde de RvC vast dat de middelen in het verslagjaar uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

Op basis van deze documenten is een helder inzicht verkregen in de inspanningen en activiteiten van Vallei Wonen in het verslagjaar. Ze passen binnen de doelstellingen en sluiten goed aan op de prestatievelen van het Besluit Beheer Sociale Huursector. Op grond van artikel 25 van de statuten heeft de RvC het jaarverslag 2017 goedgekeurd.

8.8 Tot slot

Op het moment van het ondertekenen van dit jaarverslag is Vallei Wonen aan het onderzoeken of de intentie tot fusie met Omnia Wonen tot een breed gedragen fusiebesluit kan gaan leiden in 2019.

In 2018 begon Vallei Wonen als Stichting met de ambitie om in dat jaar een strategische visie te ontwikkelen en dat te vervatten in een nieuw bedrijfsplan voor de komende vier jaar; samen met een sterker wordende Huurders Belangen Vereniging Woudenberg en een zelfsturend team van medewerkers. Halverwege 2018 werd besloten een fusie nader te onderzoeken en momenteel zijn we druk bezig met het onderzoek naar de mogelijkheden, waarbij we goed kijken naar welke partner past bij de huurders en het woningbezit van Vallei Wonen. We verwachten daar in 2019 een antwoord op te vinden en de benodigde stappen te kunnen zetten om ook voor de toekomst betaalbare en kwalitatief goede woningen beschikbaar te blijven houden voor de doelgroep in Woudenberg en als het aan ons ligt ook nog nieuwbouwwoningen te kunnen toevoegen aan de woningvoorraad in Woudenberg.

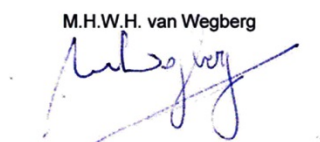
Woudenberg, 25 juli 2019



ir. G.S. Breuer



drs. A.J. Basjes



M.H.W.H. van Wegberg



mr. A.L.M. Vlak

9. Kengetallen

Gegevens woningbezit

- Woningen/woongebouwen (aantal)
 - Bedrijfsruimten, garages, overig (aantal)
- Totaal VHE's

	2018	2017	2016	2015	2014
	1.073	1.050	1.055	1.051	1.072
	41	41	41	41	48
	1.114	1.091	1.096	1.092	1.120
	€ 203.485	€ 197.044	€ 193.220	€ 190.244	€ 191.380

Kwaliteit

- Uitgaven planmatig onderhoud per woning
 - Uitgaven niet-planmatig onderhoud per woning
- Totale uitgaven onderhoud per woning

€	696	€ 894	€ 838	€ 730	€ 672
€	587	€ 746	€ 749	€ 627	€ 368
€	1.283	€ 1.640	€ 1.587	€ 1.357	€ 1.040

Mutaties in het woningbezit

- Aantal opgeleverd
- Aantal aangekocht
- Aantal verkocht
- Aantal gesloopt
- Aantal verkoopvoorraad weer verhuurd
- Aantal aangepast

0	0	12	0	0
34	16	9	13	6
11	21	21	29	18
0	0	0	0	0
0	0	3	1	0
0	0	0	0	0

Aantal woningen naar huurprijsklasse

- Goedkoop
- Betaalbaar
- Duur tot HTS
- Duur vanaf HTS

12	22	26	19	26
713	773	726	780	762
311	220	268	218	248
37	35	35	34	36

Prijs/ kwaliteitsverhouding

- Gemiddeld aantal punten VWWS
- Gemiddelde netto-huurprijs
- Gemiddelde huurverhoging

171	171	174	175	179
€ 600,26	€ 589,00	€ 580,89	€ 571,34	€ 558,93
1,7%	1,4%	1,2%	2,0%	4,0%

Het verhuren van woningen

- Mutatiegraad in % woningbezit (conform AW)
- Huurachterstand (incl. vertrokken huurders) in % bruto jaarhuur
- Huurderving in % bruto jaarhuur

7,2%	6,9%	8,2%	5,9%	7,0%
1,18%	1,29%	1,32%	1,27%	1,55%
0,62%	0,81%	0,64%	0,49%	0,76%

Financiële continuïteit

- Solvabiliteit obv historische kostprijs (t/m 2014)
- Solvabiliteit obv marktwaarde (vanaf 2015) *
- Liquiditeit (current-ratio)
- Rentabiliteit eigen vermogen *
- Rentabiliteit vreemd vermogen
- Rentabiliteit totaal vermogen *
- Renteresultaat in % eigen vermogen *
- Netto werkkapitaal (x 1.000)

				17,8%
72,0%	68,0%	61,6%	59,7%	-
0,89	2,28	3,59	2,13	1,07
11,1%	10,4%	10,0%	4,7%	-14,0%
3,4%	3,3%	2,8%	3,0%	3,2%
9,0%	8,1%	7,2%	3,9%	0,1%
-1,3%	-1,5%	-1,7%	-1,9%	-14,6%
€ -207	€ 4.320	€ 4.436	€ 3.290	€ 268

Balans en winst- en verliesrekening

- Eigen vermogen per woning *
- Gemiddelde schuld per VHE
- Jaarresultaat per woning *

€ 127.433	€ 115.717	€ 103.563	€ 93.196	€ 12.498
€ 36.439	€ 38.243	€ 38.819	€ 38.819	€ 39.802
€ 14.439	€ 11.998	€ 10.364	€ 4.336	€ 1.755-

Personeelsbezetting

- Werkelijk (fte) per 1000 woningen

9,3	9,5	9,6	9,7	9,6
-----	-----	-----	-----	-----

* door toepassing van een andere waarderingmethodiek zijn de cijfers 2015 tot en met 2017 niet vergelijkbaar met 2014.



Jaarrekening 2018



10.1 Balans voor resultaat bestemming

ACTIVA	Ref.	31-12-2018 €	31-12-2017 €
VASTE ACTIVA			
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie	10.5.1	163.127.181	146.061.259
niet DAEB vastgoed in exploitatie	10.5.2	11.613.929	10.378.404
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.5.3	11.913.226	13.327.019
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.5.4	544.034	61.514
		187.198.370	169.828.196
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.5.5	830.892	865.640
		830.892	865.640
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	10.5.6	38.318	0
Deelnemingen	10.5.6	1.236	1.236
Latente belastingvordering(en)	10.5.7	162.734	173.012
		202.288	174.248
Totaal vaste activa		188.231.550	170.868.084
VLOTTENDE ACTIVA			
<i>Voorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	10.5.8	233.247	0
		233.247	0
<i>Vorderingen met looptijd korter dan een jaar</i>			
Huurdebiteuren	10.5.9	8.940	20.040
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.10	0	388.236
Overige vorderingen	10.5.11	96.036	897.441
Overlopende activa	10.5.12	39.688	13.044
		144.664	1.318.761
<i>Liquide middelen</i>	10.5.13	1.216.795	6.366.953
Totaal vlottende activa		1.594.706	7.685.714
TOTAAL ACTIVA		189.826.256	178.553.798



PASSIVA	Ref.	31-12-2018 €	31-12-2017 €
<u>EIGEN VERMOGEN</u>			
Herwaarderingsreserves	10.5.14	97.241.440	81.572.610
Overige reserves	10.5.15	24.261.140	27.271.804
Resultaat boekjaar	10.5.16	15.232.752	12.658.166
		136.735.332	121.502.580
<u>VOORZIENINGEN</u>			
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	10.5.17	0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	10.5.18	0	539.764
Voorziening deelnemingen	10.5.19	0	1.639.997
		0	2.179.761
<u>LANGLOPENDE SCHULDEN MET LOOPTIJD LANGER DAN EEN JAAR</u>			
Schulden/Meningen kredietinstellingen	10.5.20	39.632.575	38.442.668
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.5.21	11.656.548	13.063.259
		51.289.123	51.505.927
<u>KORTLOPENDE SCHULDEN MET LOOPTIJD KORTER DAN EEN JAAR</u>			
Schulden aan kredietinstellingen	10.5.22	310.093	1.903.383
Schulden aan leveranciers	10.5.23	191.731	261.772
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.24	276.249	101.561
Schulden ter zake van pensioenen	10.5.25	807	807
Overlopende passiva	10.5.26	1.022.921	1.098.007
		1.801.801	3.365.530
TOTAAL PASSIVA		189.826.256	178.553.798



10.2 Winst- en verliesrekening

	Ref.	2018 €	2017 €
Huuropbrengsten	10.6.1	7.666.588	7.474.266
Opbrengsten servicecontracten	10.6.2	239.748	219.392
Lasten servicecontracten	10.6.3	-192.859	-218.419
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.6.4	-1.098.773	-880.866
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.6.5	-1.564.745	-1.674.293
Overige directe operationele kasstromen	10.6.6	-1.688.951	-1.545.391
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		3.361.008	3.374.689
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.6.7	2.155.009	4.508.200
Toegerekende organisatiekosten	10.6.7	-1.977	-30.356
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	10.6.7	-2.120.917	-3.846.826
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		32.115	631.018
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.6.8	93.544	-182.648
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	10.6.8	13.635.979	10.594.850
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10.6.8	1.747	90.320
Waardeverandering vastgoedportefeuille		13.731.270	10.502.522
Opbrengst overige activiteiten	10.6.9	0	9.547
Kosten overige activiteiten	10.6.10	0	-10.664
Netto resultaat overige activiteiten		0	-1.117
Overige organisatiekosten	10.6.10	-69.232	-60.968
Leefbaarheid	10.6.11	-68.488	-81.108
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.6.12	7.703	40.090
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.6.13	-1.788.031	-1.843.035
Saldo financiële baten en lasten		-1.780.328	-1.802.945
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		15.206.345	12.562.091
Belastingen	10.6.14	-382.194	108.735
Resultaat deelnemingen	10.6.15	408.601	-12.660
RESULTAAT NA BELASTINGEN		15.232.752	12.658.166



10.3 Kasstroomoverzicht (op basis van directe methode)

	2018 €	2017 €
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen Daeb	7.044.441	6.859.121
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden niet-Daeb	360.588	361.582
1.1.3 Onzelfstandig overige wooneenheden Daeb	0	0
1.1.4 Overige niet-woongelegenheden Daeb	0	0
1.1.5 Intramuraal DAEB	95.973	92.563
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed	135.705	125.626
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB	43.362	28.120
1.2 Vergoedingen	239.748	279.644
1.3 Overheidsontvangsten	0	0
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	34.074	19.155
1.5 Renteontvangsten	7.703	19.838
Saldo ingaande kasstromen	7.961.593	7.785.649
Uitgaven:		
1.6 Erfpacht	0	0
1.7.1 Lonen en salarissen	472.618	520.071
1.7.2 Sociale lasten	86.657	84.610
1.7.3 Pensioenlasten	71.110	105.972
1.8 Onderhoudsuitgaven	1.360.596	1.341.411
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	1.477.027	1.394.108
1.10 Renteuitgaven	1.927.051	1.709.250
1.11 a. Sectorspecifieke heffing onafankelijk van resultaat	86.179	0
1.11 b. Verhuurderheffing	1.094.734	1.035.605
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	30.021	38.260
1.13 Vennootschapsbelasting	438.364	935.632
Saldo uitgaande kasstromen	7.044.357	7.164.919
Kasstroom uit operationele activiteiten	917.236	620.730



Kasstroom uit investeringsactiviteiten

	2018	2017
	€	€
MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.630.000	1.068.750
2.1 B Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	142.500
2.2 A Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	409.921
2.2 B Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	634.833	3.434.037
2.3 A Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.3 B Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.4 A Verkoopontvangsten grond	0	0
2.4 B Verkoopontvangsten grond	0	0
2.5 A (Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
2.5 B (Des)Investeringsontvangsten overig	0	14.150
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	2.264.833	5.069.358
MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	482.520	205.240
2.6 B Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	195.384	401.498
2.7 B Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	9.245	20.450
2.8 A Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
2.8 B Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	6.090.839	0
2.9 B Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.10 A Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.10 B Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.11 A Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
2.11 B Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	388.544	2.052.250
2.12 A Slooputgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.12 B Slooputgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.13 A Aankoop grond	0	0
2.13 B Aankoop grond	0	0
2.14 A Investerings overig	2.353	34.160
2.14 B Investerings overig	0	110
2.15 A Externe kosten bij verkoop	0	19.192
2.15 B Externe kosten bij verkoop	1.977	47.156
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	7.170.862	2.780.056
2.16 Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-4.906.029	2.289.302
FVA		
2.17.1 Ontvangsten verbindingen	0	0
2.17.2 Ontvangsten overig	0	0
2.18.1 A Uitgaven verbindingen Daeb	0	0
2.18.1 B Uitgaven verbindingen niet-Daeb	524.735	166.000
2.18.2 A Uitgaven overig Daeb	0	0
2.18.2 B Uitgaven overig niet-Daeb	233.247	0
2.19 Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-757.982	-166.000
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-5.664.011	2.123.302



Kasstroom uit financieringsactiviteiten

	2018	2017
	€	€
Ingaand		
3.1.1 Nieuwe door WSW geborgde leningen	1.500.000	0
3.1.2 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	0	0
3.1.3 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0
Uitgaand		
3.2.1 Aflossing door WSW geborgde leningen	1.903.383	278.023
3.2.2 Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	0	0
3.2.3 Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-403.383	-278.023
4.1 Mutatie liquide middelen	-5.150.158	2.466.009
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	0	0
Liquide middelen per 1-1	6.366.953	3.900.944
Liquide middelen per 31-12	1.216.795	6.366.953



10.4 Algemene grondslagen

Vallei Wonen is in 2018 van een vereniging omgezet in een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De statutaire vestigingsplaats en feitelijke vestigingsplaats is Schans 30 te Woudenberg. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van vastgoed. Vallei Wonen heeft specifieke toelating in de woningmarktregio Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeevolde en is werkzaam binnen het kader van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Vallei Wonen is onder nummer 31014997 ingeschreven bij het handelsregister.

Hoofd van de Groep/ Verbonden partijen

Vallei Wonen staat aan het hoofd van de groep waartoe ook Vallei Wonen Holding BV behoort. Vallei Wonen Energie BV is in 2018 verkocht aan Eteck BV.

Grondslagen voor consolidatie

Er is afgezien van consolidatie van Vallei Wonen Holding BV aangezien deze van te verwaarlozen betekenis is.

Wet- en regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de 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.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Vallei Wonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- De uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat voor zover het de full versie betreft. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van aantal veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit-yield, kwaliteit huurders en contractverlengingen en -opzeggingen,



markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.

- Schatting van de waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarde. Schatting van de marktwaarde bij terugkoop van het vastgoed.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen.
- Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen van Vallei Wonen zijn gedaan richting huurders, gemeente en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het projectbesluit in het besluitvormingsproces van Vallei Wonen. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer afwijken als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, bepaling fiscale waarde vastgoed alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.
- Het 'validatie effect' van het handboek 2017 alsmede wijzigingen in de rekenmethodiek betreffen een schattingswijziging. Volgens de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving is sprake van een schattingswijziging indien een eerdere schatting wordt herzien. Dit kan noodzakelijk zijn op grond van wijzigingen in de omstandigheden waarop de schatting is gebaseerd of het beschikbaar komen van nieuwe informatie met betrekking tot de te schatten grootte. Onder een schattingswijziging wordt mede verstaan een wijziging in de schattingsmethode. De aard van een schattingswijziging brengt mee dat deze niet voldoet aan de definities van een materiële fout. Het 'validatie effect' van het handboek 2017 kan niet zuiver worden bepaald. Hierdoor kan er geen cijfermatige indicatie van de invloed van deze schattingswijziging worden gegeven.
- Als gevolg van het toepassen van de Handleiding toepassen functionele indeling W en V 2018 zijn de vergelijkende cijfers aangepast. Het betreft hier de lasten verhuur en beheeractiviteiten en overige organisatiekosten. Het bedrag betreft € 60.968.

WNT

Voor de toelichting in de jaarrekening is uitgegaan van de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) zoals deze geldt voor 2018 en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2018. Als normenkader is regeling gehouden met :

- Uitvoeringsbesluit WNT
- Regeling Bezoldigingscomponenten WNT
- Beleidsregels Toepassing WNT

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten, handelscrediteuren en overige te betalen posten.

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden door Vallei Wonen gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien:



- De economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn.
- Een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen.
- Het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waarde- veranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten afgeleide instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract omdat niet aan de hiervoor genoemde voorwaarden is voldaan, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract. Vallei Wonen heeft geen in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten die afgescheiden dienen te worden.

Financiële activa en verplichtingen worden gesaldeerd en het resulterende nettobedrag wordt in de balans gepresenteerd uitsluitend indien Vallei Wonen een wettelijk afdwingbaar recht heeft op deze saldering en indien zij voornemens is om af te wikkelen op netto basis dan wel het actief en de verplichting gelijktijdig af te wikkelen.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden in afwijking hiervan de direct toerekenbare transactiekosten direct in de winst- en-verliesrekening verantwoord. Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.



Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB-vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Vallei Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Vallei Wonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsmatig onroerend goed en intramuraal vastgoed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale (huursom van de DAEB-tak/ huursom van de niet-DAEB tak). De waarde op complexniveau zoals die voortvloeit uit de basisversie is niet geschikt voor vastgoedsturing, omdat de basisversie alleen op portefeuilleniveau tot een aannemelijke waarde van het vastgoed leidt. Op complexniveau kan deze waarde dus significant afwijken van de waarde zoals die tot stand zou zijn gekomen bij waardering van een complex op full versie met inschakeling van een taxateur.

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. 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'). Vallei Wonen hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. De toegelichte bedragen representeren een schatting van de actuele waarde van de betrokken activa die met inachtneming van de uitgangspunten in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in detail voorgeschreven significante aannames, voorwaarden en methoden & technieken is bepaald. De waarderingsmethoden en significante aannames zijn in lijn met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gehanteerd. Bij deze waardering op basis van de basisversie van het Handboek modelmatige waarderen marktwaarde is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. 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 NRVV gecertificeerde vastgoedtaxateur tot stand zou zijn gekomen. Naar zijn aard representeert deze schatting van de actuele waarde dan ook niet zondermeer de prijs die voor het totaal van de genoemde activa zou kunnen worden verkregen in het kader van een transactie tussen partijen.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald conform de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De waardevermindering of – vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van het de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploiteerscenario.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor vastgoed waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de rente van deze specifieke financiering gehanteerd.

Wanneer de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor het vastgoed in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder ‘Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

Beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtkader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Vallei Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van de gepubliceerde WOZ waarden. Hierop is een index toegepast volgens de prijsontwikkelingen gepubliceerd door Centraal Bureau voor de Statistiek.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.



Materiële Vaste Activa ten dienste van de exploitatie

De materiële vaste activa 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 in gebruikneming.

Kantoorartikelen en inventaris hebben een afschrijvingspercentage van tussen de 10% en 33%. Het kantoor wordt in 42,5 jaar afgeschreven. Op grond wordt niet afgeschreven.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Vallei Wonen.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer Vallei Wonen geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa is een actieve belastinglatentie opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd kan plaatsvinden. Deze actieve latentie is gewaardeerd tegen contante waarde met een disconteringsvoet van 3,35%. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op het afschrijvingspotentieel.



Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de woningvoorraad die ultimo het jaar te koop staat. Het betreft enerzijds de woningen die zijn teruggekocht en nog niet zijn doorverkocht en de huurwoningen die ultimo het jaar te koop worden aangeboden, maar nog niet zijn verkocht. Deze worden gewaardeerd tegen terugkoop prijs of verwachte verkoopprijs (actuele waarde minus de eventuele korting).

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Er is een herwaarderingsreserve gevormd voor het positieve verschil tussen de actuele waarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (RJ 645.207). De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de vrije reserves of uit het resultaat van het boekjaar (art. 2:390 lid 1 BW).

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de stichtingskosten van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Voorziening latente belastingverplichtingen

In het verleden heeft Vallei Wonen fiscaal afgewaardeerd tegen lagere WOZ-waarde. Bij een WOZ stijging wordt de afwaardering teruggenomen. De verwachting is dat de WOZ-waarde voorlopig blijft stijgen, hetgeen ertoe leidt, dat de voorziening ultimo 2018 nihil is. De latentie in voorgaande jaren was berekend tegen contante waarde met een disconteringvoet van 3,35%. Hierbij is uitgegaan van een disconteringsvoet gelijk aan het gemiddelde rentepercentage op vreemd vermogen dat vervolgens verminderd is met het tarief van de vennootschapsbelasting)

Voorziening negatieve waarde deelnemingen

De voorziening is gevormd voor het bedrag van de te verwachten betalingen voor rekening van de vennootschap ten behoeve van deelnemingen.

Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Vallei Wonen heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar plaats vindt, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Toegelaten instellingen moeten hun winst- en verliesrekening vanaf de jaarrekening 2016 presenteren volgens de functionele indeling. De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 (Rtiv 2016) stelt verplicht dat toegelaten instellingen vanaf de jaarrekening 2016 hun winst- en verliesrekening opstellen volgens de functionele indeling.

In essentie houdt de functionele indeling in dat de opbrengsten en kosten van de verschillende activiteiten gesplitst worden naar activiteit.

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2018 mocht de huursom over geheel 2018 stijgen met maximaal 2,4%. Daarnaast kunnen de huren bij mutatie van de woning worden aangepast naar de streefhuur en wordt de huur verhoogd indien sprake is van woningverbetering. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten servicekosten

Opbrengsten servicekosten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten servicekosten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Dit betreffen de directe en indirecte kosten die zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten

Overige bedrijfsopbrengsten

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toe te rekenen interne directe kosten en rente in het kader van voorfinanciering ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de 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.



Lasten onderhoudsactiviteiten

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.

Overige directe operationele kasstromen?

Naast veelal aan de sub activiteiten te relateren kosten zijn er ook kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de corporatie vastgoed heeft. Dit betreffen bijvoorbeeld de gemeentelijke lasten, verzekeringen, saneringsheffing, bijdrageheffing AW en AEDES.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Waardeverandering vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering (gerelateerd aan investeringsprojecten derhalve).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De waardemutaties uit verwerkte onrendabele toppen vallen hier niet onder.

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden wordt in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Het betreft hier zowel de waardeveranderingen van de post "Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" (actiefzijde) als de waardeverandering van de terugkoopverplichting.

Resultaat overige activiteiten

Hiermee worden de niet primaire activiteiten bedoeld. Vallei Wonen verantwoord hier de opbrengsten en kosten die voortvloeien uit de deelneming.

Leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

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

Belastingen

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. De belasting binnen de deelneming wordt toegerekend aan entiteiten alsof ze zelfstandig belastingplichtig zijn. Voordelen uit hoofde van de fiscale eenheid komen ten gunste van Vallei Wonen.

Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Vallei wonen geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Met ingang van verslagjaar 2016 dienen toegelaten instellingen in de jaarrekening het format voor het kasstroomoverzicht te hanteren, zoals dit is opgenomen in bijlage 3 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (de RTIV). Dit format wordt in de specifieke uitvraag van de Autoriteit woningcorporaties en het WSW al langer opgevraagd. In dit format wordt de directe methode gehanteerd.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financierings- activiteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

Toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;



- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.



10.5 Toelichting op de balans

Vastgoedbeleggingen

	31-12-2018 €	31-12-2017 €
10.5.1 DAEB vastgoed in exploitatie	163.127.181	146.061.259
10.5.2 niet DAEB vastgoed in exploitatie	11.613.929	10.378.404
10.5.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.913.226	13.327.019
10.5.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	544.034	61.514
	187.198.370	169.828.196

10.5.1 DAEB vastgoed in exploitatie

	Woningen en woon- gebouwen	Intramuraal zorgvastgoed	Overige zaken	Totaal DAEB vastgoed in exploitatie
2018				
1 januari:				
Boekwaarde	144.300.655	1.670.424	165.040	146.136.119
Cumulatieve afschrijvingen	0	0	-74.860	-74.860
Totaal Boekwaarde	144.300.655	1.670.424	90.180	146.061.259
Mutaties:				
Investerings	6.295.468	0	0	6.295.468
Overboekingen				
- Verkrijgingsprijs	0	0	0	0
- Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Desinvesteringen				
- Boekwaarde	-1.630.000	0	0	-1.630.000
- Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Ongerealiseerde waardeveranderingen	12.400.454	0	0	12.400.454
Waardeveranderingen	0	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	0	0
Totaal mutaties	17.065.922	0	0	17.065.922
31 december:				
Boekwaarde	161.366.577	1.670.424	165.040	163.202.041
Cumulatieve afschrijvingen	0	0	-74.860	-74.860
Totaal boekwaarde	161.366.577	1.670.424	90.180	163.127.181

Conform de woningwet is het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat.



Onderstaand is zijn de mutaties in 2017 toegelicht:

	Woningen en woon- gebouwen	Intramuraal zorgvastgoed	Overige zaken	Totaal DAEB vastgoed in exploitatie
2017				
1 januari				
Boekwaarde	134.705.839	1.585.236	162.802	136.453.877
Cumulatieve afschrijvingen	0	0	-66.110	-66.110
Totaal Boekwaarde	134.705.839	1.585.236	96.692	136.387.767
Mutaties:				
Investerings	386.276	0	2.238	388.514
Overboekingen				
- Verkrijgingsprijs	0	0	0	0
- Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Desinvesteringen				
- Boekwaarde	-478.806	0	0	0
- Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Ongerealiseerde waardeveranderingen	9.687.346	85.188	0	9.772.534
Waardeveranderingen	0	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	-8.750	-8.750
Totaal mutaties	9.594.816	0	-6.512	379.764
31 december				
Boekwaarde	144.300.655	1.670.424	165.040	146.136.119
Cumulatieve afschrijvingen	0	0	-74.860	-74.860
Totaal Boekwaarde	144.300.655	1.670.424	90.180	146.061.259

Marktwaaarde in verhuurde staat

De marktwaaarde van het vastgoed is bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Parameters woongelegenheden

Bij de bepaling van de marktwaaarde per 31 december 2018 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging:						
- Wouderberg	5,45%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudings- onderhoud per vhe	€983	€983	€983	€983	€983	€983
Gem. mutatie- onderhoud per vhe	€789	€789	€789	€789	€789	€789
Gem. beheer- kosten per vhe	€432	€432	€432	€432	€432	€432
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe	€474	€474	€474	€474	€474	€474
Verhuurderheffing	0,561%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%	0,567%
Huurstijging boven prijsinflatie	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurderving, als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans bij doorexpluiten per vhe	6,82%	6,82%	6,82%	6,82%	6,82%	6,82%
Gem. mutatiekans bij uitpanden per vhe	8,82%	6,82%	6,82%	6,82%	6,82%	4,77%
Verkoopkosten bij uitpanden	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Gem. disconteringsvoet	6,06%	6,06%	6,06%	6,06%	6,06%	6,06%

Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2017 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging:						
- Woudenberg	5,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
- Scherpenzeel	4,25%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudings- onderhoud per vhe	€894	€894	€894	€894	€894	€894
Gem. mutatie- onderhoud per vhe	€746	€746	€746	€746	€746	€746
Gem. beheer- kosten per vhe	€424	€424	€424	€424	€424	€424
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe	€474	€474	€474	€474	€474	€474
Verhuurderheffing	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%
Huurstijging boven prijsinflatie	1,00%	0,80%	0,60%	0,30%	0,30%	0,30%
Huurderving, als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans bij doorexplotten per vhe	6,66%	6,66%	6,66%	6,66%	6,66%	6,66%
Gem. mutatiekans bij uitponden per vhe	7,87%	6,66%	6,66%	6,66%	6,66%	4,85%
Verkoopkosten bij uitponden	€3.818	€3.818	€3.818	€3.818	€3.818	€3.818
Gem. disconteringsvoet	6,06%	6,06%	6,06%	6,06%	6,06%	6,06%

In het doorexploteerscenario wordt verondersteld dat de huur bij huren onder de liberalisatiegrens bij mutatie wordt aangepast naar de markthuur of de lagere maximale huur op grond van het woningwaarderingssstelsel.

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

De marktwaarde is opgesteld met behulp van FMP versie 6.19.

Parameters intramuraal vastgoed

Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2018 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudings- onderhoud per vhe	€734	€734	€734	€734	€734	€734
Gem. mutatie- onderhoud per vhe	€921	€921	€921	€921	€921	€921
Marketing	€1.503	€1.503	€1.503	€1.503	€1.503	€1.503
Gem. beheer- kosten per vhe	€268	€268	€268	€268	€268	€268
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van WOZ per vhe	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Gem. disconteringsvoet	8,21%	8,21%	8,21%	8,21%	8,21%	8,21%

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

De taxatie is uitgevoerd door MVGM een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). F. Alberts RT voerde de taxatie uit, M.S. Kalverla MSc MSRE MRICS RT controleerde.

Het intramuraal vastgoed is gewaardeerd tegen de marktwaarde volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde met toepassing van de fullversie. Bij toepassing van de fullversie kan de taxateur aanpassingen in bepaalde parameters (vrijheidsgraden) toepassen ten opzichte van de basisversie. Voor het intramuraal vastgoed zijn de volgende vrijheidsgraden gehanteerd:

Onderdeel	Toelichting
Markthuur	<p>Het betreft een wooncomplex (intramuraal) voor mensen met een verstandelijke beperking. Er zijn 14 appartementen aanwezig met eigen voorzieningen en 2 gezamenlijke woonkamers met keukens en kantoorruimte. Deze 2 ruimtes kunnen vrij eenvoudig omgebouwd worden tot een zelfstandige wooneenheid. Er is een lift aanwezig.</p> <p>Vergoeding voor zowel het verblijf (het wonen) als het vastgoed geschiedt middels een indicatiestelling. Aan de hand van deze indicatie hebben cliënten recht op een vergoeding conform het ZZP stelsel. De NHC (Normatieve Huisvestingscomponent) is een onderdeel van deze vergoeding. De NHC zal op korte termijn verdwijnen en zal opgaan in een integrale vergoeding. De vergoeding zal steeds meer marktconform en vergelijkbaar zijn met de reguliere woningmarkt. Aangezien de exacte ZZP indicaties niet bekend is, rekent de taxateur met een gemiddelde NHC vergoeding van 23,- per dag per cliënt.</p> <p>Dit resulteert in een huur van ca. 700,- per appartement incl. de gezamenlijke ruimtes en verkeersruimtes. Het is de vraag of op het moment dat de NHC vergoeding wordt losgelaten een dergelijke huur voor de cliënten waarvoor dit object geschikt is nog wel haalbaar is. Daarnaast is het in het kader van de extramuralisering van de zorg van belang dat de huurprijs van dergelijke zorgappartementen in lijn ligt met de markthuur wellicht met een kleine opslag voor de aanwezige voorzieningen.</p> <p>Een markthuur van 700 euro wordt niet haalbaar geacht in de reguliere markt. Een markthuur van 625- 650, afhankelijk van welk appartement en wel of geen buitenruimte wordt wel haalbaar geacht. Alhoewel de appartementen prima geschikt zijn om regulier te verhuren wordt deze mogelijkheid beperkt door de maatschappelijke besetting die op het object rust.</p> <p>Een huursom van 105.000,- wordt marktconform geacht. Dit komt overeen met circa 88 euro per m² en 625 euro per appartement per maand. De markthuur is niet gewijzigd t.o.v. 2017</p>



Onderdeel	Toelichting
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is verlaagd in verband met het algeheel verbeterde marktbeeld. Leegwaarde per appartement van ca. 55 m2 gbo wordt ingeschat op circa EUR 150,000. Hierbij wordt wel uitgegaan van een reguliere woonbestemming, waar thans nog geen sprake van is. Daarnaast is er potentie om 4 extra appartementen van vergelijkbare oppervlakte te realiseren in huidige gemeenschappelijke ruimte. De output (BAR k.k.) op basis van huuropbrengst ligt nu goed in lijn met bekende referenties waarbij ook rekening gehouden wordt met de potentie die er is qua markthuur.
Onderhoud	Als referentie is aangehouden woningtype 27. Er is gekozen voor een wat luxer complex als referentie voor de inschatting van de onderhoudskosten te gebruiken aangezien er ook gezamenlijke ruimtes inbegrepen zijn. De totale onderhoudskosten zijn bepaald per woning (14x). De onderhoudskosten zijn met 2% geïndexeerd t.o.v. 2017.
Markthuurstijging	De markthuurstijging voor (intramurale) wooneenheden is gelijk gesteld aan het inflatiescenario.
Exit Yield	Er is gekozen om de eindwaarde middels een exit yield vast te stellen aangezien dit beter toetsbaar is aan de markt en een duidelijke correlatie heeft met de rendementseis in jaar o.

In 2018 is er geen nieuwe taxatie uitgevoerd.

Analyse marktwaarde 2017-2018 DAEB

Marktwaarde in verhuurde staat 2017	146.061.259
Marktwaarde in verhuurde staat 2018	163.037.001
Verschil	16.975.742

Gevolgen van aanpassingen van beleidsparameters en uitgangspunten:

Voorraadmutaties

verkoop	-1.732.373
Aankoop	5.272.895
verkoopvoorraad weer in verhuur	0

Mutatie Objectgegevens

contractuur en Leegstand	2.007.973
mutatie potentiële huur (markt- en maximaal redelijke huur)	-1.685.395
WOZ-waarde	463.234
mutatiekans	595.217

Mutatie waarderingsparameters

inflatiecijfers	1.492.457
disconteringsvoet	7.938.926
overige stijgingsfactoren (leegwaarde, markthuur en boveninflatoire huurverhoging)	4.655.077
(achterstallig) Onderhoud	-181.790
mutatieonderhoud	-1.292.231
splitsings- en verkoopkosten	-1.429.902
beheerkosten	-158.686
belastingen en verzekeringen	488.944
verhuurderheffing	651.161
exploitatieverplichting	-109.765
	16.975.742

De grootste wijziging van de marktwaarde wordt veroorzaakt door de lagere disconteringsvoet die volgens het handboek wordt voorgeschreven. De stappen zijn één voor één doorgenomen en de verschillen staan hierboven opgenomen.



Afschrijvingsmethode en -termijnen

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt er geen afschrijving meer plaats.

De overige zaken maken onderdeel uit van de servicekosten en blijven gewaardeerd op historische kostprijs minus afschrijving (lineair).

Verkoop woningen in exploitatie

De planning is om in de komende jaren geen woningen meer uit de voorraad te verkopen.

Zekerheden

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

Verzekering

De vaste activa zijn verzekerd voor brand-, bliksem-, ontploffing-, storm- en vliegtuigschade. Alle woningen en garages zijn verzekerd zonder opname van een verzekerd bedrag. In geval van schade zal de verzekeraar geen beroep doen op onderverzekering.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van de onroerende goederen in exploitatie bedraagt € 218,3 miljoen (waardepeildatum 01-01-2018).



10.5.2 niet DAEB vastgoed in exploitatie

	Woningen en woongebouwen	Parkeer voorzieningen	Bedrijfs onroerend goed	Totaal niet DAEB vastgoed in exploitatie
2018				
1 januari:				
Boekwaarde	8.479.194	713.656	1.185.554	10.378.404
Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Totaal Boekwaarde	8.479.194	713.656	1.185.554	10.378.404
Mutaties:				
Investerings	0	0	0	0
Overboekingen				
- Verkrijgingsprijs	0	0	0	0
- Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Desinvesteringen				
- Boekwaarde	0	0	0	0
- Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Ongerealiseerde waardeveranderingen	1.308.216	-72.691	0	1.235.525
Waardeveranderingen	0	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	0	0
Totaal mutaties	1.308.216	-72.691	0	1.235.525
31 december:				
Boekwaarde	9.787.410	640.965	1.185.554	11.613.929
Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Boekwaarden	9.787.410	640.965	1.185.554	11.613.929

Conform de woningwet is het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Onderstaand is zijn de mutaties in 2017 toegelicht:

	Woningen en woon- gebouwen	Parkeer voorzieningen	Bedrijfs onroerend goed	Totaal niet DAEB vastgoed in exploitatie
2017				
1 januari:				
Boekwaarde	7.980.454	651.066	1.131.619	9.763.139
Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Totaal Boekwaarde	7.980.454	651.066	1.131.619	9.763.139
Mutaties 2017:				
Investerings	0	0	0	0
Overboekingen				
- Verkrijgingsprijs	0	0	0	0
- Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Desinvesteringen				
- Boekwaarde	-207.051	0	0	-207.051
- Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Ongerealiseerde waardeverandering	705.791	62.590	53.935	822.316
Waardeveranderingen	0	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	0	0
Totaal mutaties	498.740	62.590	53.935	615.265
31 december:				
Boekwaarde	8.479.194	713.656	1.185.554	10.378.404
Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Totaal Boekwaarde	8.479.194	713.656	1.185.554	10.378.404

Marktwaaarde in verhuurde staat

De marktwaaarde van het vastgoed is bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Parameters woongelegenheden

Hiervoor zijn dezelfde gemiddelde normen van toepassing als bij het DAEB vastgoed in exploitatie. Dit geldt voor zowel de marktwaarde per 31 december 2017 als 31 december 2018.

Parameters parkeervoorzieningen

Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2018 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudings- onderhoud per vhe	€166	€166	€166	€166	€166	€166
Mutatieonderhoud per vhe	€0	€0	€0	€0	€0	€0
Marketing	€0	€0	€0	€0	€0	€0
Beheerkosten per vhe	€37	€37	€37	€37	€37	€37
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van WOZ per vhe	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Disconteringsvoet	6,39%	6,39%	6,39%	6,39%	6,39%	6,39%

Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2017 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudings- onderhoud per vhe	€157	€157	€157	€157	€157	€157
Mutatieonderhoud per vhe	€0	€0	€0	€0	€0	€0
Marketing	€0	€0	€0	€0	€0	€0
Beheerkosten per vhe	€36	€36	€36	€36	€36	€36
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van WOZ per vhe	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Disconteringsvoet	6,49%	6,49%	6,49%	6,49%	6,49%	6,49%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 518 per verhuureenheid.

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

Omdat Vallei Wonen geen taxateur kon krijgen, zijn in 2018 geen taxaties uitgevoerd. De laatste zijn van 2017.

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed

Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2018 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudings- onderhoud per vhe	€1.524	€1.524	€1.524	€1.524	€1.524	€1.524
Mutatieonderhoud per vhe	€2.303	€2.303	€2.303	€2.303	€2.303	€2.303
Marketing	€2.719	€2.719	€2.719	€2.719	€2.719	€2.719
Beheerkosten per vhe	€570	€570	€570	€570	€570	€570
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van WOZ per vhe	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%
Disconteringsvoet	7,00-7,75%	7,00-7,75%	7,00-7,75%	7,00-7,75%	7,00-7,75%	7,00-7,75%

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

Het bedrijfsmatig onroerend vastgoed is gewaardeerd tegen de marktwaarde volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde met toepassing van de fullversie. Bij toepassing van de fullversie kan de taxateur aanpassingen in bepaalde parameters (vrijheidsgraden) toepassen ten opzichte van de basisversie. Voor het intramuraal vastgoed zijn de volgende vrijheidsgraden gehanteerd:

Kersentuin 34 en 35

Onderdeel	Toelichting
Markthuur	De markthuur is niet gewijzigd t.o.v. de vorige taxatie. Conform transacties van praktijkruimtes welke ook te gebruiken is als kantoorruimte. De markthuur is respectievelijk op 90 en 95 euro ingeschat.
Disconteringsvoet	Het huurcontract van de grootste huurder is voortijdig opgebroken. Contracthuur is verlaagd, maar de expiratedatum is 2025 ipv 2020. Daarnaast staat de ruimte van 87 m2 vvo niet langer leeg en is deze voor 5 jaar verhuurd. Het risicoprofiel is gunstig gewijzigd wat resulteert in lagere DV.
Onderhoud	Als referentie is gekozen voor kantoorstype 21. De kantoorkosten zijn met 2% geïndexeerd t.o.v. 2017.
Markthuurstijging	Aangenomen wordt dat de markthuur evenredig stijgt met de geprognoseerde inflatie.
Exit Yield	Er is gekozen om de eindwaarde middels een exit yield vast te stellen aangezien dit beter toetsbaar is aan de markt en een duidelijke correlatie heeft met de rendementseis in jaar o.

Onderdeel	Toelichting
Markthuur	De markthuur is aangepast naar marktconforme hoogte afgaand op bekende referentie transacties van praktijkruimtes welke ook te gebruiken is als kantoorruimte. De markthuur is respectievelijk op 95 en 100 euro ingeschat. Dit houdt een verhoging in t.o.v. 2017 van 5 euro per meter.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is door taxateur verlaagd ten opzicht van de vorige taxatie vanwege het algemeen verbeterde marktbeeld.
Onderhoud	Als referentie is aangehouden kantoortype 7 +c.v. en mechanische afzuiging. Referentie is niet geheel passend, maar er is geen betere referentie beschikbaar. De onderhoudskosten zijn met 2% geïndexeerd t.o.v. 2017.

Onderdeel	Toelichting
Markthuurstijging	Aangenomen wordt dat de markthuur evenredig stijgt met de geprognoseerde inflatie.
Exit Yield	Er is gekozen om de eindwaarde middels een exit yield vast te stellen aangezien dit beter toetsbaar is aan de markt en een duidelijke correlatie heeft met de rendementseis in jaar o.

Prinses Beatrixstraat 36a

Onderdeel	Toelichting
Markthuur	Bij de bepaling van de markthuur is taxateur uitgegaan van een markthuur van 80 euro p/m ² voor de begane grond en 20 euro per/m ² voor de verdieping. taxateur gaat ervan uit dat de verdieping eigenlijk enkel te gebruiken is als opslagruimte. Dit is gelijk aan 2017.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is door taxateur verlaagd ten opzicht van de vorige taxatie vanwege het algemeen verbeterde marktbeeld.
Onderhoud	Er is geen vergelijkbaar type als referentie voorhanden. Taxateur heeft de onhoudskosten in 2016 per m ² bvo ingeschat op 5,- per m ² welke overeenkomst met de opgegeven onderhoudskosten volgens de basisversie van het Handboek. De onderhoudskosten zijn met 2% geïndexeerd.
Markthuurstijging	Aangenomen wordt dat de markthuur evenredig stijgt met de geprognoseerde inflatie.
Exit Yield	Er is gekozen om de eindwaarde middels een exit yield vast te stellen aangezien dit beter toetsbaar is aan de markt en een duidelijke correlatie heeft met de rendementseis in jaar o.

Analyse marktwaarde 2017-2018 niet DAEB

Marktwaarde in verhuurde staat 2017	10.378.404
Marktwaarde in verhuurde staat 2018	11.613.929
Verschil	1.235.525
<u>Gevolgen van aanpassingen van beleidsparameters en uitgangspunten:</u>	
Voorraadmutaties	
verkoopvoorraad weer in verhuur	0
Mutatie Objectgegevens	
contracthuur en Leegstand	87.240
mutatie potentiële huur (markt- en maximaal redelijke huur)	-1.921
WOZ-waarde	268.641
leegwaarde	0
mutatiekans	403.489
Mutatie waarderingsparameters	
inflatiecijfers	61.482
disconteringsvoet	337.350
overige stijgingsfactoren (leegwaarde, markthuur en boveninflatoire huurverhoging)	101.814
(achterstallig) Onderhoud	-15.003
mutatieonderhoud	-24.018
splitsings- en verkoopkosten	5.028
beheer kosten	-3.150
belastingen en verzekeringen	14.573
	1.235.525

De grootste wijziging van de marktwaarde wordt veroorzaakt door de lagere disconteringsvoet en de mutatiekans die volgens het handboek worden voorgeschreven.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van de onroerende goederen in exploitatie bedraagt € 12,6 miljoen (waardepeildatum 01-01-2018).



Beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

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

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

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

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

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

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

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

dit bezit en bedraagt circa € 84 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verloop Beleidswaarde (x € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Totaal
Marktwaarde	163.037	11.614	174.651
Afslag beschikbaarheid	-11.937	-1.046	-12.984
Afslag betaalbaarheid	-56.110	-2.020	-58.131
Afslag kwaliteit	-6.849	-191	-7.040
Afslag beheer	-5.842	-32	-5.874
Beleidswaarde	82.298	8.325	90.623

Dit impliceert dat circa 61% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Sensitiviteitsanalyse

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2018
Streefhuur per maand	€ 635 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.536 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 1.031 per woning
Verhuurderheffing per jaar	€ 1.054 per woning

In de beheer norm is geen rekening gehouden met de saneringsheffing.

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 3,1 miljoen hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 1,3 miljoen lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 3,2 miljoen lager

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

10.5.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Saldo 1 januari:

Mutaties:

Vervallen terugkoop verplichting

Terugkoop

Verkoop

Mutatie herwaardering

Totaal mutaties

Saldo 31 december:

	31-12-2018	31-12-2017
Saldo 1 januari:	13.327.019	23.411.619
Mutaties:		
Vervallen terugkoop verplichting	-2.060.623	-10.241.586
Terugkoop	-382.632	-1.509.580
Verkoop	38.925	1.119.800
Mutatie herwaardering	990.537	546.766
Totaal mutaties	-1.413.793	-10.084.600
Saldo 31 december:	11.913.226	13.327.019

Ultimo 2018 is het aantal woningen verkocht onder voorwaarden o.b.v. financieringstransactie 61 (2017: 73)

10.5.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

1 januari:

Mutaties:

Investerings

Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Afgeboekt voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

Overboeking naar onroerende zaken in exploitatie

Totaal mutaties

31 december:

Woningen en woongebouwen
1 januari:
61.514
Mutaties:
Investerings
482.520
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop
0
Afgeboekt voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen
0
Overboeking naar onroerende zaken in exploitatie
0
Totaal mutaties
482.520
31 december:
544.034

	Saldo 31-12-2017	Investerings	Overboeking vastgoed bestemd voor verkoop	Ten laste van voorziening onrendabele investeringen	Overboeking naar vastgoed in exploitatie	Saldo 31-12-2018
Plan Jan Ligthartschool	49.577	482.520	0	0	0	532.097
Plan vergunninghouders	11.937	0	0	0	0	11.937
	61.514	482.520	0	0	0	544.034

Bij de waardering is rekening gehouden met een voorziening onrendabel investering van € 182.648.



Materiële vaste activa

10.5.5 Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

830.892

865.640

10.5.5 Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

	Kantoorpand	Opslagruimte	Inventaris/ automatisering	Bedrijfsauto's	Totaal
1 januari:					
Verrijingsprijzen	741.811	5.540	288.136	23.716	1.059.203
Cumulatieve afschrijvingen	-10.353	-476	-165.018	-17.716	-193.563
Boekwaarden	731.458	5.064	123.118	6.000	865.640
Mutaties:					
Investerings	0	0	2.353	0	2.353
Overboekingen					
- historische kostprijs	0	0	0	0	0
- cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0	0
Desinvesteringen					
- historische kostprijs	0	0	0	0	0
- cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen	0	0	0	0	0
Afschrijvingen	-9.484	-159	-27.458	0	-37.101
Totaal mutaties	-9.484	-159	-25.105	0	-34.748
31 december:					
Verrijingsprijzen	741.811	5.540	290.489	23.716	1.061.556
Cumulatieve afschrijvingen	-19.837	-635	-192.476	-17.716	-230.664
Boekwaarden	721.974	4.905	98.013	6.000	830.892

Afschrijvingsmethode en -termijnen

Alle materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie worden lineair afgeschreven. Op grond wordt niet afgeschreven.

De afschrijvingstermijnen bedragen respectievelijk voor:

Kantoorpand	50 jaar
Inventarissen	10 jaar
Vervoermiddelen	5 jaar
Hardware automatisering (na 2008)	10,5/3 jaar
Software	10,5/3 jaar

Verzekering

Het kantoor van Vallei Wonen maakt onderdeel uit van het gebouw De Schans. De bedrijfsunits van dit gebouw, waaronder het kantoor is verzekerd voor een totaalbedrag van € 3.900.000.

De overige onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn ultimo boekjaar voor € 400.000 verzekerd.

De specificatie van de verzekeringen van de overige onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is € 418.000 (waardepeildatum 01-01-2018).



	31-12-2018	31-12-2017
Financiële vaste activa		
10.5.6 Deelnemingen	39.554	1.236
10.5.7 Latente belastingvordering	162.734	173.012
Totaal	202.288	174.248

10.5.6 Deelnemingen

Deelneming Vallei Wonen Holding BV

Saldo 1 januari:	0	0
Mutaties:		
Investeringen	0	0
Resultaat	101.680	-743.555
Voorziening negatieve waarde deelneming	-63.362	743.555
Totaal mutaties	38.318	0
Saldo 31 december:	38.318	0

In 2010 zijn Vallei Wonen Energie BV en Vallei Wonen Holding BV opgericht. Vallei Wonen Energie BV is op 9 november 2018 verkocht aan Eteck Warmte Holding BV. Vallei Wonen Energie BV was een 100% dochter van Vallei Wonen Holding BV welke op haar beurt weer 100% dochter is van Vallei Wonen. Voor de toelichting verwijzen wij verder naar de 'Voorziening negatieve waarde deelnemingen'.

Deelneming Woningnet N.V.

Saldo 1 januari:	1.236	1.236
Mutaties:		
Investeringen	0	0
Resultaat	0	0
Totaal mutaties	0	0
Saldo 31 december:	1.236	1.236

Er zijn eind 2018 100 aandelen in bezit van Woningnet NV. Dit is minder dan 1% van de uitstaande aandelen Woningnet N.V. te Weesp levert het woonruimteverdeelsysteem waarin Vallei Wonen sinds eind 2014 deelneemt.



10.5.7 Latente belastingvordering

Het verloop van de post belastinglatenties is als volgt

Saldo 1 januari:

Mutaties:

- latente disagio leningen
- latente marktwaarde
- latente afschrijvingspotentieel

173.012	23.325
0	-10.526
0	-12.799
-10.278	173.012
-10.278	149.687
162.734	173.012

Saldo 31 december:

Actieve latente in verband met waarderingsverschil leningportefeuille

Er is een commercieel fiscaal verschil in de waardering van leningen. Dit verschil wordt jaarlijks kleiner, ten laste van de post rente in de fiscale jaarrekening. Ultimo 2018 resteert er geen verschil meer, zodat de latente dan eveneens nihil is.

Actieve latente inzake marktwaarde

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt fiscaal niet op marktwaarde gewaardeerd. Hierdoor ontstaat een commercieel-fiscaal verschil in waardering. Dit verschil in waardering wordt gerealiseerd in de vorm van een lagere of hogere fiscale boekwinst van woningen bij toekomstige verkoop. Op dat moment leidt de realisatie tot een afwijkende fiscale boekwinst in vergelijking met de boekwinst volgens de commerciële jaarrekening. Er is een inschatting gemaakt van het aantal woningen dat binnen afzienbare tijd wordt verkocht. Vanaf 2018 zijn dit 0 woningen. Nu realisatie van het waarderingsverschil niet wordt verwacht de komende tien jaar, bedraagt de latente ultimo 2017 nihil.

Actieve latente inzake marktwaarde

Op basis van de regelgeving wordt er in de werkgroep voor de jaarverslaggeving vanuit gegaan dat voor de fiscale afschrijvingsruimte een actieve belastinglatente 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 tien jaar. Op basis daarvan is de latente berekend.



	31-12-2018	31-12-2017
Vorraden		
10.5.8 Vastgoed bestemd voor verkoop	233.247	0
	233.247	0

10.5.8 Vastgoed bestemd voor verkoop

Saldo 1 januari:

Mutaties:

Investeringen	233.247	1.867.596
Boekwaarde verkoopresultaat	0	-3.093.589
Totaal mutaties	233.247	-1.225.993
Saldo 31 december:	233.247	0

Vorderingen met looptijd korter dan een jaar

	31-12-2018	31-12-2017
10.5.9 Huurdebiteuren	8.940	20.040
10.5.10 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	0	388.236
10.5.11, Overige vorderingen	96.036	897.441
10.5.12 Overlopende activa	39.688	13.044
	144.664	1.318.761

10.5.9 Huurdebiteuren

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

Periode	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2017
< 1 maand	52	58	18.583	25.617
1 tot 2 maanden	8	14	7.638	16.955
2 tot 3 maanden	9	8	14.906	15.583
>= 3 maanden	19	7	52.204	35.469
Totaal	88	87	93.331	93.624
Huurachterstand vertrokken bewoners			0	8.223
Voorziening dubieuze debiteuren			-84.391	-81.807
Totaal			8.940	20.040

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 1,18% (2017 : 1,29%) van de brutojaarhuur.

De huurachterstanden van de actieve contracten bedragen ultimo boekjaar 1,18% (2017 : 1,19%) van de brutojaarhuur.



	31-12-2018	31-12-2017
10.5.10 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	0	14.294
Vennootschapsbelasting	0	373.942
	0	388.236

10.5.11, Overige vorderingen		
Diverse debiteuren	17.007	38.334
Te verrekenen Vallei Wonen	0	6.464
Rekening courant Vallei Wonen Holding BV	80.844	78.101
Rekening courant Vallei Wonen Energie BV	0	780.225
Voorziening dubieuze debiteuren	-1.815	-5.683
	96.036	897.441

De diverse debiteuren betreffen vorderingen niet zijnde huurvorderingen. Het gaat bijvoorbeeld om te betalen mutatiekosten, vorderingen in het kader van onze dienstverlening.

	31-12-2018	31-12-2017
10.5.12 Overlopende activa		
Te verrekenen kosten vereniging van eigenaars	246	149
Overige overlopende activa	39.442	12.895
	39.688	13.044

10.5.13 Liquide middelen		
Direct opvraagbaar:		
Kas	994	1.175
Rabobank	1.215.801	6.365.778
Totaal	1.216.795	6.366.953

Bij de Rabobank zijn drie rekeningen afgesloten. Een rekening courant en twee doelreserveren rekeningen. Het rentepercentage op de rekening-courant bij de Rabobank is gebaseerd op de éénmaands Euribor -0,2% en bedroeg ultimo 2018 0,0%. Het rentepercentage op de doelreseveren rekeningen bedroeg ultimo 2018 0,0%. De kredietfaciliteit bij de Rabobank bedraagt € 453.780.



Eigen Vermogen

	31-12-2018	31-12-2017
10.5.14 Herwaarderingsreserves	97.241.440	81.572.610
10.5.15 Overige reserves	24.261.140	27.271.804
10.5.16 Resultaat boekjaar	15.232.752	12.658.166
	136.735.332	121.502.580

10.5.14 Herwaarderingsreserves

1. Herwaarderingsreserve marktwaarde in verhuurde staat	94.997.265	79.022.520
2. Herwaarderingsreserve VOV	2.244.175	2.550.090
	97.241.440	81.572.610

1. Herwaarderingsreserve marktwaarde in verhuurde staat

Saldo 1 januari:	79.022.520	70.903.606
Mutaties:		
Mutatie door herwaardering	15.974.745	8.377.203
Realisatie verkoop	0	-258.289
	15.974.745	8.118.914
Saldo 31 december:	94.997.265	79.022.520

2. Herwaarderingsreserve VOV

Saldo 1 januari:	2.550.090	2.459.770
Mutaties:		
Mutatie lopend jaar	-305.915	90.320
	-305.915	90.320
Saldo 31 december:	2.244.175	2.550.090

10.5.15 Overige reserves

1. Verenigingsreserve	0	91.935
2. Overige reserves	24.261.140	27.179.869
	24.261.140	27.271.804



1. Verenigingsreserve

Saldo 1 januari:	91.935	92.182
Jaarresultaat vorig jaar	-398	-247
Overgang naar stichting	-91.537	0
Saldo 31 december:	0	91.935

2. Overige reserves

	31-12-2018	31-12-2017
Saldo 1 januari:	27.179.869	24.495.913
Mutaties:		
Resultaat herwaarderingsreserve marktwaarde in verhuurde staat	-15.974.745	-8.118.914
Mutatie herwaarderingsreserve verkoop onder voorwaarden	305.915	-90.320
Toevoeging Verenigingsreserve	91.935	0
Resultaat boekjaar	12.658.166	10.893.190
Saldo 31 december:	24.261.140	27.179.869

10.5.16 Resultaat boekjaar

Resultaat boekjaar	15.232.752	12.658.166
--------------------	------------	------------

Het resultaat van 2017 is toegevoegd aan de overige reserves. Voorgesteld wordt om het resultaat van 2018 ook toe te voegen aan de overige reserves.

Voorzieningen

10.5.17 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
10.5.18 Voorziening latente belastingverplichtingen	0	539.764
10.5.19 Voorziening negatieve waarde deelnemingen	0	1.639.997
	0	2.179.761

10.5.17 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

	Saldo 31-12-2017	Bij	Af	Saldo 31-12-2018
Plan Jan Ligthartschool	0	0	0	0
	0	0	0	0

10.5.18 Voorziening latente belastingverplichtingen

	31-12-2018	31-12-2017
Saldo 1 januari:	539.764	974.136
Dotaties	0	0
Ontrekkingen	-539.764	-434.372
	-539.764	-434.372
Saldo 31 december:	0	539.764

Vallei Wonen heeft in het verleden vastgoed fiscaal afgewaardeerd en dient bij een WOZ stijging de afwaardering in zoverre weer terug te nemen. In de afgelopen jaren is de WOZ-waarde behoorlijk gestegen. Ultimo 2018 is het opwaarderingspotentieel berekend op € 0 miljoen.

Voor de bepaling van het opwaarderingspotentieel is uitgegaan van een stijging van de WOZ waarde 2019 (peildatum 1/1/2018) naar WOZ waarde (peildatum 31/12/2018) met 5,5%.



10.5.19 Voorziening negatieve waarde deelnemingen

Saldo 1 januari:

Mutaties:

Af: Aangewende voorziening

Af: Vrijval wegens verkoop deelneming tgv resultaat

Af: Positief resultaat

Saldo 31 december:

	31-12-2018	31-12-2017
Saldo 1 januari:	1.639.997	1.627.337
Mutaties:		
Af: Aangewende voorziening	-1.231.396	
Af: Vrijval wegens verkoop deelneming tgv resultaat	-345.239	
Af: Positief resultaat	-63.362	12.660
	-1.639.997	12.660
Saldo 31 december:	0	1.639.997

Langlopende schulden met looptijd lager dan een jaar

	31-12-2018		31-12-2017	
	Totaal	looptijd > 5 jaar	Totaal	looptijd > 5 jaar
10.5.20 Leningen kredietinstellingen	39.632.575	28.896.299	38.442.668	31.458.825
Totaal	39.632.575	28.896.299	38.442.668	31.458.825

10.5.20 Leningen kredietinstellingen

Saldo 1 januari:

Mutaties:

Aangetrokken leningen

Overboeking naar kortlopende schulden (looptijd < 1 jaar)

Saldo 31 december:

	31-12-2018	31-12-2017
Saldo 1 januari:	38.442.668	40.346.051
Mutaties:		
Aangetrokken leningen	1.500.000	0
Overboeking naar kortlopende schulden (looptijd < 1 jaar)	-310.093	-1.903.383
	1.189.907	-1.903.383
Saldo 31 december:	39.632.575	38.442.668

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de opgenomen leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 4,46%. In 2018 is één lening geheel afgelost. Dit betrof een fixe lening met een hoofdsom van € 1,6 miljoen. Er is ook een nieuwe lening afgesloten. Dit betreft een fixe lening met een hoofdsom van € 1,5 miljoen. Deze heeft een looptijd van 2 jaar en een rente voet van -0,15%.

Zekerheden

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. De rente en aflossing van alle leningen wordt gegarandeerd door de Gemeente Woudenberg of het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Disagio

Verschillen in ontvangen en af te lossen bedragen komen ten laste van het jaar waarin de bedragen ontvangen zijn.



Marktwaaarde

De marktwaaarde van de leningportefeuille (inclusief aflossingsverplichting < 1 jaar) is € 56 miljoen (2017: € 54 miljoen).

De marktwaaarde is in 2018 gebaseerd op de contante waarde van de rente- en aflossingsverplichtingen, contant gemaakt tegen de verwachte risicovrije rentecurve inclusief een opslag uitgegeven door Ortec Finance.

Onderpand WSW-geborgde leningen

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dM 2013 € 217 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2013). Er is geen bedrag aan WOZ-waarde niet als onderpand ingezet. In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

Algemeen risico's

De belangrijkste financiële risico's waaraan de groep onderhevig is zijn het marktrisico, valutarisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Vallei Wonen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en marktkrentes te volgen. Vallei Wonen maakt geen gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen.

Marktrisico

Vallei Wonen beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

Vallei Wonen voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Vallei Wonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de Vallei Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Vallei Wonen risico's over de marktwaaarde.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Vallei Wonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Vallei Wonen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Het belangrijkste is de periodieke liquiditeitsprognose.



	31-12-2018	31-12-2017
10.5.21 Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden		
Saldo 1 januari:	13.063.259	23.190.785
Mutaties:		
Vervallen terugkoop verplichting	-1.941.922	-10.193.997
Terugkoop	-373.803	-1.509.775
Verkoop	29.905	1.119.800
Mutatie herwaardering	879.109	456.446
Totaal mutaties	-1.406.711	-10.127.526
Saldo 31 december:	11.656.548	13.063.259

De waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de WOZ. Voor woningen die zijn verkocht is de taxatieprijs de basis van waardering. Aangezien de peildatum van de WOZ en taxatie achterligt, is de waarde geïndexeerd met de gemiddelde prijsstijging van koopwoningen (CBS).

Kortlopende schulden met looptijd korter dan een jaar

10.5.22 Schulden aan kredietinstellingen	310.093	1.903.383
10.5.23 Schulden aan leveranciers	191.731	261.772
10.5.24 Belastingen en premies sociale verzekeringen	276.249	101.561
10.5.25 Schulden ter zake van pensioenen	807	807
10.5.26 Overlopende passiva	1.022.921	1.098.007
	1.801.801	3.365.530

10.5.22 Schulden aan kredietinstellingen

Aflossingsverplichting < 1 jaar	310.093	1.903.383
	310.093	1.903.383

10.5.24 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	99.374	0
Loonbelasting	11.651	11.954
Omzetbelasting	141.642	69.884
Sociale premies	6.123	7.088
Energiebelasting	17.459	12.635
	276.249	101.561

10.5.25 Schulden ter zake van pensioenen

Pensioenpremies	807	807
-----------------	-----	-----

10.5.26 Overlopende passiva

Niet vervallen rente leningen	842.848	862.955
Vooruit ontvangen huur	65.293	51.813
Nog te betalen servicekosten	659	22.495
Overige overlopende passiva	114.121	160.744
	1.022.921	1.098.007



Niet uit de balans blijvende informatie

Aangegane verplichtingen

Op 13 december 2017 is er een overeenkomst aangegaan met K.K. Heutink BV voor de ontwikkeling en realisatie van zes grondgebonden woningen. De bedoeling is om de zes woningen te verhuren. Onderstaand een overzicht van de aangegane verplichting en de uitgaven tot en met 31 december 2018.

	Aangegane verplichting	Uitgegeven	Nog te betalen
Prins Hendrikstraat	715.413	447.133	268.280
	715.413	447.133	268.280

Voorziening jubileumuitkering

Voor een jubileumuitkering is geen voorziening gevormd. De omvang van deze verplichting is niet materieel.

Voorziening pensioenverplichtingen

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2018 110,3% (ultimo 2017: 116,2%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2018 115,9% (ultimo 2017 113,4%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,6% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2019 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen. Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2018 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2019 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag.

Verkochte woningen

In 2002 en 2003 zijn huurwoningen o.b.v. een MGE-constructie verkocht aan de zittende huurders.

Voor deze woningen geldt een terugkoopverplichting van 15 jaar op het moment dat de zittende bewoner de woning wil verkopen waardoor op dat moment het Eigen Vermogen wordt aangesproken.

Vanaf 2008 worden de woningen verkocht met het Slimmer Kopen® concept en niet meer via de MGE-constructie. Het verschil ligt vooral bij het feit dat Vallei Wonen een terugkooprecht heeft en geen terugkoopplicht. Onderstaande tabel geeft aan hoeveel woningen verkocht zijn met de MGE-constructie en hoeveel woningen verkocht zijn met het Slimmer Kopen concept o.b.v. verkooptransactie.

De woningen waarbij de terugkoopverplichting vervalft en de woningen waarbij het terugkooprecht geldt (woningen verkocht in 2011 tot en met 2018) worden verantwoord onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen. Voor 2017 en 2018 is het als volgt

	Begin 2017	Mutatie	Eind 2017
2017			
MGE	57	0	57
Slimmer Kopen	98	23	121
2018			
MGE	57	12	69
Slimmer Kopen	121	0	121



Groepsmaatschappijen

Na de verkoop van Vallei Wonen Energie BV is de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting verbroken. De verwachting is dat Vallei Wonen Holding B.V. in 2019 geliquideerd zal worden.

WSW-obligoverplichting

Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW, worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van 3,85% (2017: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar.

Per 31 december 2018 heeft Vallei Wonen een aangegane obligoverplichting van € 1,54 miljoen (2017: € 1,55 miljoen). Deze verplichting is onvoorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit woningcorporaties (voorheen CFV) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd.

Het WSW heeft in 2018 saneringssteun berekend tbv de sanering van WSG.

Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2019-2023 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun voor de jaren 2018 tot en met 2022 van 1% van de jaarlijkse huursom.

Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht Vallei Wonen dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

2019: € 88.000

2020: € 90.000

2021: € 91.000

2022: € 93.000

2023: € 95.000

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Wet ketenaansprakelijkheid (WKA)

Vallei Wonen kan aansprakelijk worden gesteld in het kader van Wet ketenaansprakelijkheid. Ter beperking van dit risico zijn maatregelen getroffen.

In 2011 heeft Vallei Wonen met twee andere partijen een overeenkomst gesloten inzake de nieuwbouw van 30 woningen voor de doelgroep starters en koopstarters volgens de Slimmer Kopen concept.

Volgens de overeenkomst worden de resultaten gelijkelijk verdeeld over de contracten.

Uit 2018 bestaat er discussie over de wijze van toerekening. De potentiële uitstroom van middelen is niet exact in te schatten, maar zal niet meer bedragen dan € 200.000.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 4 februari 2019 heeft Vallei Wonen een intentieovereenkomst tot fusie getekend met Omnia Wonen te Harderwijk.



10.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

10.6.1 Huuropbrengsten

Woningen en woongebouwen in exploitatie
Onroerende goederen niet zijnde woningen

Af: huurderwing
wegens leegstand

	2018 €	2017 €
	7.535.536	7.358.336
	179.066	177.191
	7.714.602	7.535.527
	-48.014	-61.261
	-48.014	-61.261
	7.666.588	7.474.266

De stijging van de huuropbrengsten is ten opzichte van het vorige boekjaar toegenomen als gevolg van:

- jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2018
 - DAEB huurwoningen: 1,60%
 - niet DAEB huurwoningen: 1,60% (vorig jaar 1,00%)
 - garages: 3,00% (vorig jaar 3,00%)
- tussentijdse huurverhogingen in verband met individuele woningverbeteringen
- huurharmonisatie

De huuropbrengsten dalen als gevolg van de verkoop van 5 huurwoningen.

De huurderwing bedroeg in het boekjaar 0,81% van de te ontvangen huur (vorig boekjaar: 0,64%). Deze huurderwing is ontstaan door de problemen in de verhuring van seniorenappartementen in bepaalde complexen en frictieleegstand.

10.6.2 Opbrengsten servicekosten

Leveringen en diensten
Te verrekenen met huurders

Contributies
subtotaal

Af: vergoedingsderwing
wegens leegstand
wegens oninbaarheid

	254.335	255.175
	-10.000	-32.495
	244.335	222.680
	0	424
	244.335	223.104
	-4.587	-3.712
	0	0
	-4.587	-3.712
	239.748	219.392

Dit betreffen de bijdragen die de huurders boven de nettohuurprijs betalen voor glasverzekering, riool- en dakgotenfondsen en gemeenschappelijke ruimten. De vergoedingen voor leveringen en diensten zijn gebaseerd op de geraamde kosten en worden, indien noodzakelijk, jaarlijks aangepast.

De vergoedingsderwing bedroeg in het boekjaar 1,66% van de te ontvangen vergoedingen (vorig boekjaar 2,03%).

De leegstand is ontstaan door problemen in de verhuring van seniorenappartementen in bepaalde complexen en frictieleegstand.



Loonkosten

Bruto salarissen inclusief ziekengeld en ontslagvergoeding	-472.618	-494.755
Sociale lasten	-86.657	-82.747
Pensioenlasten	-71.110	-76.211
	-630.385	-653.713

De posten voor lonen en salarissen e.d. zijn als volgt verdeeld:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-513.813	-493.372
Lasten onderhoudsactiviteiten	-79.676	-125.337
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0	0
Verkoop	-10.319	-3.608
Leefbaarheid	-16.423	-31.395
Overige organisatiekosten	-10.154	0
	-630.385	-653.713

Overige bedrijfskosten

Bedrijfskosten	-788.904	-606.148
Organisatiekosten	0	0
Zakelijke bedrijfskosten	-594.217	-509.786
Heffing woningcorporatie	-1.094.734	-1.035.605
	-2.477.855	-2.151.539

De posten voor overige bedrijfskosten zijn als volgt verdeeld:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-584.960	-387.494
Lasten onderhoudsactiviteiten	-108.462	-123.262
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.688.951	-1.545.391
Verkoop	-14.048	-3.549
Leefbaarheid	-22.356	-30.876
Overige organisatiekosten	-59.078	-60.968
	-2.477.855	-2.151.539

10.6.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende kosten lonen en salarissen e.d.	-513.813	-493.372
Toegerekende overige bedrijfskosten	-584.960	-387.494
	-1.098.773	-880.866



Bedrijfskosten

Vergoedingen/verrichte diensten	5.035	14.994
Verhuur deel kantoor	12.238	11.432
Overige bedrijfsopbrengsten	16.801	5.768
Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	-37.102	-45.664
Ingehuurde personen	-249.777	-123.658
Overige interne uren	0	36.739
Overige personeelskosten	-53.108	-40.284
Huisvestingskosten	-8.701	-24.244
Bestuurskosten	-59.078	-60.968
Algemene kosten	-416.497	-369.580
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	1.285	-10.683
	-788.904	-606.148

De post vergoedingen/verrichte diensten bestaat uit vergoedingen voor administratieve en technische dienstverlening, opbrengsten abonnementen woonkrant en overige administratievergoedingen.

De post overige bedrijfsopbrengsten bestaat uit ontvangen vergoedingen voor het beschikbaar stellen van ruimte voor mobiele telecommunicatie bij complex 27 en overige kleinere bedragen.

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging toefunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan.

Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Vallei Wonen van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties.

Het bezoldigingsmaximum in 2017 voor Vallei Wonen is € 95.000 (bezoldigingsklasse B). Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor toefunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte.



	2018
Functie	M.E.J. Meulen
	Directeur- Bestuurder
Periode functie vervulling	01-01 t/m 31/03
Aantal kalendermaanden	3
Bezoldigingsmaximum	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	182
Maxima op basis van de normbedragen per maand	57.300
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	123.604
Bezoldiging	
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?	Ja
Bezoldiging in de betreffende periode	18.907
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	104.674
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging, exclusief BTW	104.674
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.

	2018
Functie	M.E.J. Meulen
	Directeur- Bestuurder
Periode functie vervulling	01-04 t/m 31-12
Deeltijdfactor in fte	0,89
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	52.306
Beloning betaalbaar op termijn	9.420
<i>subtotaal</i>	61.726
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	65.714
-/- onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	61.726
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Gegevens 2017	
Periode functie vervulling	01-06 t/m 31/12
Deeltijdfactor in fte	0,67
Dienstbetrekking	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	31.310
Beloningen betaalbaar op termijn	5.573
Totale bezoldiging 2017	36.883

	2018
Functie	J.F. Lambers
	Directeur bedrijfsvoering
Periode functie vervulling	01-01 t/m 31/10
Deeltijdfactor in fte	0,67
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	44.770
Beloning betaalbaar op termijn	6.331
<i>subtotaal</i>	51.101
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	54.687
-/- onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	51.101
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Gegevens 2017	
Periode functie vervulling	01-06 t/m 31/12
Deeltijdfactor in fte	0,67
Dienstbetrekking	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	31.310
Beloningen betaalbaar op termijn	5.573
Totale bezoldiging 2017	36.883



	Vallei Wonen	Doorbelasting vanuit BLNW	Externe inhuur	Totaal
Directie	1,00			1,00
Secretariaat/PR&Comm.	1,60		0,11	1,71
Personeelszaken			0,11	0,11
Klant	2,90			2,90
Bedrijfsbeheer			1,78	1,78
Vastgoed	3,10			3,10
Huismeester	0,80			0,80
	9,40	-	2,00	11,40

Het gemiddelde aantal medewerkers in 2018, gebaseerd op SV-dagen was 9,4 (2017: 8,5).

In 2018 is aan de Raad van Commissarissen de volgende beloning uitgekeerd:

De WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

	Ir. G.S. Breuer	Drs. A.J. Basjes	M.H.W.H. van Wegberg	Mr. A.L.M. Vlak
Functie	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband in 2018	365 dagen	365 dagen	365 dagen	365 dagen
Bezoldiging				
Beloning en belastbare onkostenvergoedingen	10.975	7.315	7.315	7.315
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	10.975	7.315	7.315	7.315
Toepasselijk VTW-maximum	11.350	7.550	7.550	7.550
Toepasselijk WNT-maximum	14.700	9.800	9.800	9.800

In 2017 was de beloningen voor de Raad van Commissarissen als volgt

	Ir. G.S. Breuer	Drs. A.J. Basjes	M.H.W.H. van Wegberg	Mr. A.L.M. Vlak
Functie	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband in 2016	365 dagen	365 dagen	365 dagen	365 dagen
Bezoldiging				
Beloning en belastbare onkostenvergoedingen	10.975	7.315	7.315	7.315
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	10.975	7.315	7.315	7.315
Toepasselijk VTW-maximum	10.975	7.315	7.315	7.315
Toepasselijk WNT-maximum	14.250	9.500	9.500	9.500



Onderstaand volgt een specificatie van de algemene kosten:

	2018	2017
Kosten automatisering	-139.846	-111.363
Advieskosten	-117.652	-70.802
Kosten telefonie en callcenter	-17.742	-13.152
Kosten drukwerk en kantoorbenodigdheden	-8.686	-7.492
Kosten externe controle	-63.492	-46.343
Advieskosten samenwerkingsverband BLNW	-557	-8.557
Autokosten	-6.411	-11.441
Kosten PR, kwaliteitszorg en informatievoorziening	-6.225	-10.549
Teruggave pro rata BTW	0	-504
Overige algemene kosten	-55.886	-33.916
	-416.497	-314.119

Onderstaand volgt een overzicht van de wettelijke accountantskosten welke in 2018 door Baker Tilly zijn doorberekend:

	Baker Tilly
1. Controle van de jaarrekening	55.748
2. Andere controle opdrachten	7.744
3. Fiscale adviesdiensten	0
	63.492

	2018	2017
10.6.5 Lasten onderhoud		
Reparatieverzoeken	-194.446	-267.280
Mutatieonderhoud	-188.435	-161.708
Contractonderhoud	-246.443	-229.517
Planmatig onderhoud	-747.283	-767.189
	-1.376.607	-1.425.694

Lasten Onderhoud	-1.376.607	-1.425.694
Toegerekende kosten lonen en salarissen e.d.	-180.922	-125.337
Toegerekende overige bedrijfskosten	-7.216	-123.262
	-1.564.745	-1.674.293

10.6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	-431.433	-430.590
Verzekeringen	-14.897	-10.556
Contributie Aedes/Huurcommissie	-10.864	-9.781
Contributie Autoriteit woningcorporaties	-7.994	-6.757
Saneringssteun	-86.179	0
Verhuurderheffing	-1.094.734	-1.035.605
Overige directe exploitatielasten	-42.850	-52.102
	-1.688.951	-1.545.391

10.6.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.155.009	4.508.200
Toegerekende organisatiekosten	-1.977	-30.356
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.120.917	-3.846.826
	32.115	631.018



Het boekresultaat 2018 betreft:

- het verkoopresultaat van 3 doorverkochte woningen volgens het concept Slimmer Kopen® waarbij sprake is van een terugkooprecht
- het terugontvangen deel van de korting van 2 woningen waarvan we geen gebruik hebben gemaakt van het terugkooprecht (Slimmer Kopen®).
- de verkoop van 11 woningen te Scherpenzeel.

10.6.8 Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2018	2017
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	93.544	-182.648
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.635.979	10.594.850
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.747	90.320
	13.731.270	10.502.522

10.6.9 Netto resultaat overige activiteiten

	2018	2017
Opbrengst overige activiteiten	0	9.547
Kosten overige activiteiten	0	-10.664
	0	-1.117

10.6.10 Overige organisatiekosten

	2018	2017
	-69.232	-60.968

10.6.11 Leefbaarheid

	2018	2017
Vergoedingen huismeester	5.820	17.170
Kosten leefbaarheid	-74.308	-98.278
	-68.488	-81.108

10.6.12 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2018	2017
Geactiveerde rente onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	0	2.533
Rente op overige vorderingen	2.797	30.701
Rente op uitgezette middelen	4.906	6.856
	7.703	40.090

10.6.13 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2018	2017
Rente leningen kredietinstellingen	-1.782.005	-1.837.124
Overige financieringslasten	-6.026	-5.911
	-1.788.031	-1.843.035



10.6.14 Belastingen

De te betalen vennootschapsbelasting over het jaar 2018 wordt in 2018 ten laste van het resultaat gebracht.

Het fiscale resultaat over 2019 bedraagt

	2018
Commercieel resultaat conform winst- en verliesrekening over 2018 (voor belastingen)	15.206.345
Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	1.016.845
Fiscaal lager onderhoud	25.410
Beperkt aftrekbare kosten	4.500
Fiscaal geen opbrengst woningverkopen	-76.899
Fiscaal geen waardeveranderingen	-13.731.270
Fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa	-132.665
Fiscaal afwijkend resultaat deelnemingen	-313.921
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-659
Belastbare winst 2018	1.997.686
Te verrekenen verliezen	0
Belastbaar bedrag 2018	1.997.686
1e schijf (tot € 200.000) 20%	40.000
2e schijf (vanaf € 200.000) 25%	449.422
Te betalen vennootschapsbelasting	489.422
Korting in verband met ineens betalen voorlopige aanslag	0
Voorlopige aanslag 2018	-630.747
Te betalen vennootschapsbelasting	-141.325

De totale verliesverrekening ultimo 2018 bedraagt € 0.

	2018	2017
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-489.422	-519.525
Belastingen correctie voorgaande jaren	-422.258	44.201
Latente belastingen	529.486	584.059
	-382.194	108.735

De correctie voorgaande jaren betreft voornamelijk het verschil tussen de geschatte en werkelijke WOZ-waardestijging.

10.6.15 Resultaat deelnemingen

Deelneming Vallei Wonen Holding BV	408.601	-12.660
	408.601	-12.660



10.7 Balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht gesplitst

10.7.1 Balans DAEB

ACTIVA	Ref.	31-12-2018	31-12-2017
		€	€
VASTE ACTIVA			
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie	10.5.1	163.127.181	146.061.259
niet DAEB vastgoed in exploitatie	10.5.2	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.5.3	0	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.5.4	544.034	61.514
		163.671.215	146.122.773
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.5.5	721.974	731.299
		721.974	731.299
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	10.5.6	1.236	1.236
Netto vermogenswaarde niet-DAEB		17.143.076	15.085.962
Latente belastingvordering(en)	10.5.7	162.734	165.207
		17.307.046	15.252.405
Totaal vaste activa		181.700.235	162.106.477
VLOTTENDE ACTIVA			
<i>Voorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	10.5.8	0	0
		0	0
<i>Vorderingen met looptijd korter dan een jaar</i>			
Huurdebiteuren	10.5.9	8.940	20.040
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.10	0	388.236
Overige vorderingen	10.5.11	14.521	37.350
Overlopende activa	10.5.12	37.935	12.456
		61.397	458.082
<i>Liquide middelen</i>	10.5.13	1.169.977	1.240.953
Totaal vlottende activa		1.231.373	1.699.035
TOTAAL ACTIVA		182.931.608	163.805.512



PASSIVA	Ref.	31-12-2018	31-12-2017
		€	€
<u>EIGEN VERMOGEN</u>			
Herwaarderingsreserves	10.5.14	97.241.440	81.572.610
Overige reserves	10.5.15	24.261.140	27.271.804
Resultaat boekjaar	10.5.16	15.232.752	12.658.166
		136.735.332	121.502.580
<u>VOORZIENINGEN</u>			
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	10.5.17	0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	10.5.18	0	515.414
Voorziening deelnemingen	10.5.19	0	0
		0	515.414
<u>LANGLOPENDE SCHULDEN MET LOOPTIJD LANGER DAN EEN JAAR</u>			
Schulden/Meningen kredietinstellingen	10.5.20	39.632.575	38.442.668
Interne lening Niet Daeb		4.804.000	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.5.21	0	0
		44.436.575	38.442.668
<u>KORTLOPENDE SCHULDEN MET LOOPTIJD KORTER DAN EEN JAAR</u>			
Schulden aan kredietinstellingen	10.5.22	310.093	1.903.383
Schulden aan leveranciers	10.5.23	183.264	249.963
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.24	264.050	96.979
Schulden ter zake van pensioenen	10.5.25	807	807
Overlopende passiva	10.5.26	1.001.486	1.093.718
		1.759.701	3.344.850
TOTAAL PASSIVA		182.931.608	163.805.512



10.7.2 Winst- en verliesrekening DAEB

	Ref.	2018 €	2017 €
Huuropbrengsten	10.6.1	7.190.294	7.025.254
Opbrengsten servicecontracten	10.6.2	229.161	209.495
Lasten servicecontracten	10.6.3	-184.343	-208.566
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.6.4	-1.024.273	-899.345
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.6.5	-1.495.649	-1.598.761
Overige directe operationele kasstromen	10.6.6	-1.662.711	-1.522.393
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		3.052.479	3.005.684
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.6.7	1.520.176	1.308.750
Toegerekende organisatiekosten	10.6.7	0	-18.440
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	10.6.7	-1.732.373	-1.055.857
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-212.197	234.453
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.6.8	102.373	-182.648
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	10.6.8	12.400.454	10.372.988
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10.6.8	0	-221.000
Waardeverandering vastgoedportefeuille		12.502.827	9.969.340
Opbrengst overige activiteiten	10.6.9	0	9.116
Kosten overige activiteiten	10.6.10	0	-10.183
Netto resultaat overige activiteiten		0	-1.067
Overige organisatiekosten	10.6.10	-66.175	0
Leefbaarheid	10.6.11	-65.464	-77.449
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.6.12	7.703	40.090
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.6.13	-1.788.031	-1.843.035
Saldo financiële baten en lasten		-1.780.328	-1.802.945
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		13.431.143	11.328.016
Belastingen	10.6.14	-255.504	16.572
Resultaat deelnemingen	10.6.15	0	0
Resultaat niet-DAEB		2.057.114	1.313.578
RESULTAAT NA BELASTINGEN		15.232.752	12.658.166



10.7.3 Kasstroomoverzicht DAEB (directe methode)

Kasstroom uit operationele activiteiten

Ontvangsten:

1.1.1	Zelfstandige huurwoningen Daeb	7.044.441	6.859.121
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden niet-Daeb	0	0
1.1.3	Onzelfstandig overige wooneenheden Daeb	0	0
1.1.4	Overige niet-woongelegenheden Daeb	0	0
1.1.5	Intramuraal DAEB	95.973	92.563
1.1.8	Bedrijfsmatig onroerend goed	0	0
1.1.10	Parkeervoorzieningen niet-DAEB	0	0
1.2	Vergoedingen	229.161	267.028
1.3	Overheidsontvangsten	0	0
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	32.569	18.291
1.5	Renteontvangsten	7.363	18.943
	Saldo ingaande kasstromen	7.409.507	7.255.946

Uitgaven:

1.6	Erfpacht		
1.7.1	Lonen en salarissen	451.748	496.609
1.7.2	Sociale lasten	82.830	80.793
1.7.3	Pensioenlasten	67.970	101.191
1.8	Onderhoudsuitgaven	1.300.514	1.280.896
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	1.411.804	1.123.216
1.10	Renteuitgaven	1.927.051	1.709.250
1.11 a.	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	82.373	0
1.11 b.	Verhuurdersheffing	1.094.734	1.035.605
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	28.695	36.534
1.13	Vennootschapsbelasting	292.317	691.423
	Saldo uitgaande kasstromen	6.740.037	6.555.518

Kasstroom uit operationele activiteiten

669.470 **700.429**



Kasstroom uit investeringsactiviteiten

	2018 €	2017 €
MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.1 A	1.630.000	1.068.750
2.1 B	0	0
2.2 A	0	409.921
2.2 B	0	0
2.3 A	0	0
2.3 B	0	0
2.4 A	0	0
2.4 B	0	0
2.5 A	0	0
2.5 B	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	1.630.000	1.478.671
MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.6 A	482.520	205.240
2.6 B	0	0
2.7 A	195.384	401.498
2.7 B	0	0
2.8 A	0	0
2.8 B	0	0
2.9 A	6.090.839	0
2.9 B	0	0
2.10 A	0	0
2.10 B	0	0
2.11 A	0	0
2.11 B	0	0
2.12 A	0	0
2.12 B	0	0
2.13 A	0	0
2.13 B	0	0
2.14 A	2.353	34.160
2.14 B	0	0
2.15 A	0	19.192
2.15 B	0	0
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	6.771.096	660.090
2.16	-5.141.096	818.581
FVA		
2.17.1	0	0
2.17.2	0	0
2.18.1 A	0	0
2.18.1 B	0	0
2.18.2 A	0	0
2.18.2 B	0	0
2.19	0	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
	-5.141.096	818.581



Kasstroom uit financieringsactiviteiten

	2018	2017
	€	€
Ingaand		
3.1.1 Nieuwe door WSW geborgde leningen	1.500.000	0
3.1.2 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	0	0
3.1.3 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0
Nieuwe Interne lening	5.000.000	0
Uitgaand		
3.2.1 Aflossing door WSW geborgde leningen	1.903.383	278.023
3.2.2 Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	0	0
3.2.3 Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0
Aflossing interne lening	196.000	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.400.617	-278.023
4.1 Mutatie liquide middelen	-71.009	1.240.987
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	0	0
Liquide middelen per 1-1	1.240.987	0
Liquide middelen per 31-12	1.169.977	1.240.987



10.7.4 Balans Niet-DAEB

ACTIVA	Ref.	31-12-2018	31-12-2017
		€	€
VASTE ACTIVA			
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie	10.5.1	0	0
niet DAEB vastgoed in exploitatie	10.5.2	11.613.929	10.378.404
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.5.3	11.913.226	13.327.019
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.5.4	0	0
		23.527.155	23.705.423
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.5.5	108.918	134.341
		108.918	134.341
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	10.5.6	38.318	0
Latente belastingvordering(en)	10.5.7	0	7.805
Interne lening aan DAEB		4.804.000	0
		4.842.318	7.805
Totaal vaste activa		28.478.391	23.847.569
VLOTTENDE ACTIVA			
<i>Voorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	10.5.8	233.247	0
		233.247	0
<i>Vorderingen met looptijd korter dan een jaar</i>			
Huurdebiteuren	10.5.9	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.10	0	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen		80.844	858.326
Overige vorderingen	10.5.11	671	1.765
Overlopende activa	10.5.12	1.753	588
		83.267	860.679
<i>Liquide middelen</i>	10.5.13	46.818	5.126.000
Totaal vlottende activa		363.333	5.986.679
TOTAAL ACTIVA		28.841.724	29.834.248



PASSIVA	Ref.	31-12-2018 €	31-12-2017 €
<u>EIGEN VERMOGEN</u>			
Herwaarderingsreserves	10.5.14	6.386.910	5.151.385
Overige reserves	10.5.15	8.699.053	8.621.000
Resultaat boekjaar	10.5.16	2.057.114	1.313.578
		17.143.076	15.085.962
<u>VOORZIENINGEN</u>			
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	10.5.17	0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	10.5.18	0	24.350
Voorziening deelnemingen	10.5.19	0	1.639.997
		0	1.664.347
<u>LANGLOPENDE SCHULDEN MET LOOPTIJD LANGER DAN EEN JAAR</u>			
Schulden/Meningen kredietinstellingen	10.5.20	0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.5.21	11.656.548	13.063.259
		11.656.548	13.063.259
<u>KORTLOPENDE SCHULDEN MET LOOPTIJD KORTER DAN EEN JAAR</u>			
Schulden aan kredietinstellingen	10.5.22	0	0
Schulden aan leveranciers	10.5.23	8.467	11.809
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.24	12.199	4.582
Schulden ter zake van pensioenen	10.5.25	0	0
Overlopende passiva	10.5.26	21.435	4.289
		42.100	20.680
TOTAAL PASSIVA		28.841.724	29.834.248



10.7.5 Winst- en verliesrekening Niet-DAEB

	Ref.	2018 €	2017 €
Huuropbrengsten	10.6.1	476.294	449.012
Opbrengsten servicecontracten	10.6.2	10.587	9.897
Lasten servicecontracten	10.6.3	-8.516	-9.853
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.6.4	-74.500	-42.489
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.6.5	-69.096	-75.532
Overige directe operationele kasstromen	10.6.6	-26.240	-22.998
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		308.529	308.037
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.6.7	634.833	3.199.450
Toegerekende organisatiekosten	10.6.7	-1.977	-11.916
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	10.6.7	-388.544	-2.790.969
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		244.312	396.565
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.6.8	-8.829	0
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	10.6.8	1.235.525	221.862
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10.6.8	1.747	311.320
Waardeverandering vastgoedportefeuille		1.228.443	533.182
Opbrengst overige activiteiten	10.6.9	0	431
Kosten overige activiteiten	10.6.10	0	-481
Netto resultaat overige activiteiten		0	-50
Overige organisatiekosten	10.6.10	-3.057	0
Leefbaarheid	10.6.11	-3.024	-3.659
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.6.12	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.6.13	0	0
Saldo financiële baten en lasten		0	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		1.775.202	1.234.075
Belastingen	10.6.14	-126.690	92.163
Resultaat deelnemingen	10.6.15	408.601	-12.660
RESULTAAT NA BELASTINGEN		2.057.114	1.313.578



10.7.6 Kasstroomoverzicht Niet-DAEB (directe methode)

Kasstroom uit operationele activiteiten

Ontvangsten:

	2018 €	2017 €
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen Daeb		0
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden niet-Daeb	360.588	361.582
1.1.3 Onzelfstandig overige wooneenheden Daeb		0
1.1.4 Overige niet-woongelegenheden Daeb		0
1.1.5 Intramuraal DAEB		0
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed	135.705	125.626
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB	43.362	28.120
1.2 Vergoedingen	10.587	12.616
1.3 Overheidsontvangsten		0
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	1.505	864
1.5 Renteontvangsten	340	895
Saldo ingaande kasstromen	552.086	529.703

Uitgaven:

1.6 Erfpacht		
1.7.1 Lonen en salarissen	20.870	23.462
1.7.2 Sociale lasten	3.827	3.817
1.7.3 Pensioenlasten	3.140	4.781
1.8 Onderhouds uitgaven	60.082	60.515
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	65.223	270.892
1.10 Renteuitgaven	0	0
1.11 a. Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	3.806	0
1.11 b. Verhuurdersheffing	0	0
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.326	1.726
1.13 Vennootschapsbelasting	146.047	244.209
Saldo uitgaande kasstromen	304.320	609.401

Kasstroom uit operationele activiteiten

247.767 **-79.699**



Kasstroom uit investeringsactiviteiten

	2018 €	2017 €
MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.1 A	0	0
2.1 B	0	142.500
2.2 A	0	0
2.2 B	634.833	3.434.037
2.3 A	0	0
2.3 B	0	0
2.4 A	0	0
2.4 B	0	0
2.5 A	0	0
2.5 B	0	14.150
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	634.833	3.590.687
MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.6 A	0	0
2.6 B	0	0
2.7 A	0	0
2.7 B	9.245	20.450
2.8 A	0	0
2.8 B	0	0
2.9 A	0	0
2.9 B	0	0
2.10 A	0	0
2.10 B	0	0
2.11 A	0	0
2.11 B	388.544	2.052.250
2.12 A	0	0
2.12 B	0	0
2.13 A	0	0
2.13 B	0	0
2.14 A	0	0
2.14 B	0	110
2.15 A	0	0
2.15 B	1.977	47.156
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	399.766	2.119.966
2.16	235.067	1.470.721
FVA		
2.17.1	0	0
2.17.2	0	0
2.18.1 A	0	0
2.18.1 B	524.735	166.000
2.18.2 A	0	0
2.18.2 B	233.247	0
2.19	-757.982	-166.000
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
	-522.915	1.304.721



Kasstroom uit financieringsactiviteiten

	2018	2017
	€	€
Ingaand		
3.1.1 Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	0
3.1.2 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	0	0
3.1.3 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0
Nieuwe Interne lening	-5.000.000	0
Uitgaand		
3.2.1 Aflossing door WSW geborgde leningen	0	0
3.2.2 Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	0	0
3.2.3 Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0
Aflossing interne lening	-196.000	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.804.000	0
4.1 Mutatie liquide middelen	-5.079.148	1.225.022
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	0	0
Liquide middelen per 1-1	5.125.966	3.900.944
Liquide middelen per 31-12	46.818	5.125.966



11 Overige gegevens

11.1 Controleverklaring

Accountants



Aan de Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder van
Stichting Vallei Wonen

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Scheveningseweg 80-82
Postbus 85745
2508 CK Den Haag

T: +31 (0)70 358 90 00
F: +31 (0)70 350 20 20

denhaag@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting Vallei Wonen te Woudenberg gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Baker Tilly (Netherlands) N.V. trading as Baker Tilly is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities.

Alle diensten worden verricht op basis van een overeenkomst van opdracht, gesloten met Baker Tilly (Netherlands) N.V., waarvan van toepassing zijn de algemene voorwaarden, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nr. 24425560. In deze voorwaarden is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen.



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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 66 en 67. Hierin staat beschreven dat Stichting Vallei Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 89 en 90. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

B. Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag;
- Overige gegevens.

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

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

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;

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

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

Den Haag, 25 juli 2019

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Was getekend

R. Buitenhuis RA