

Jaarverslag

2017

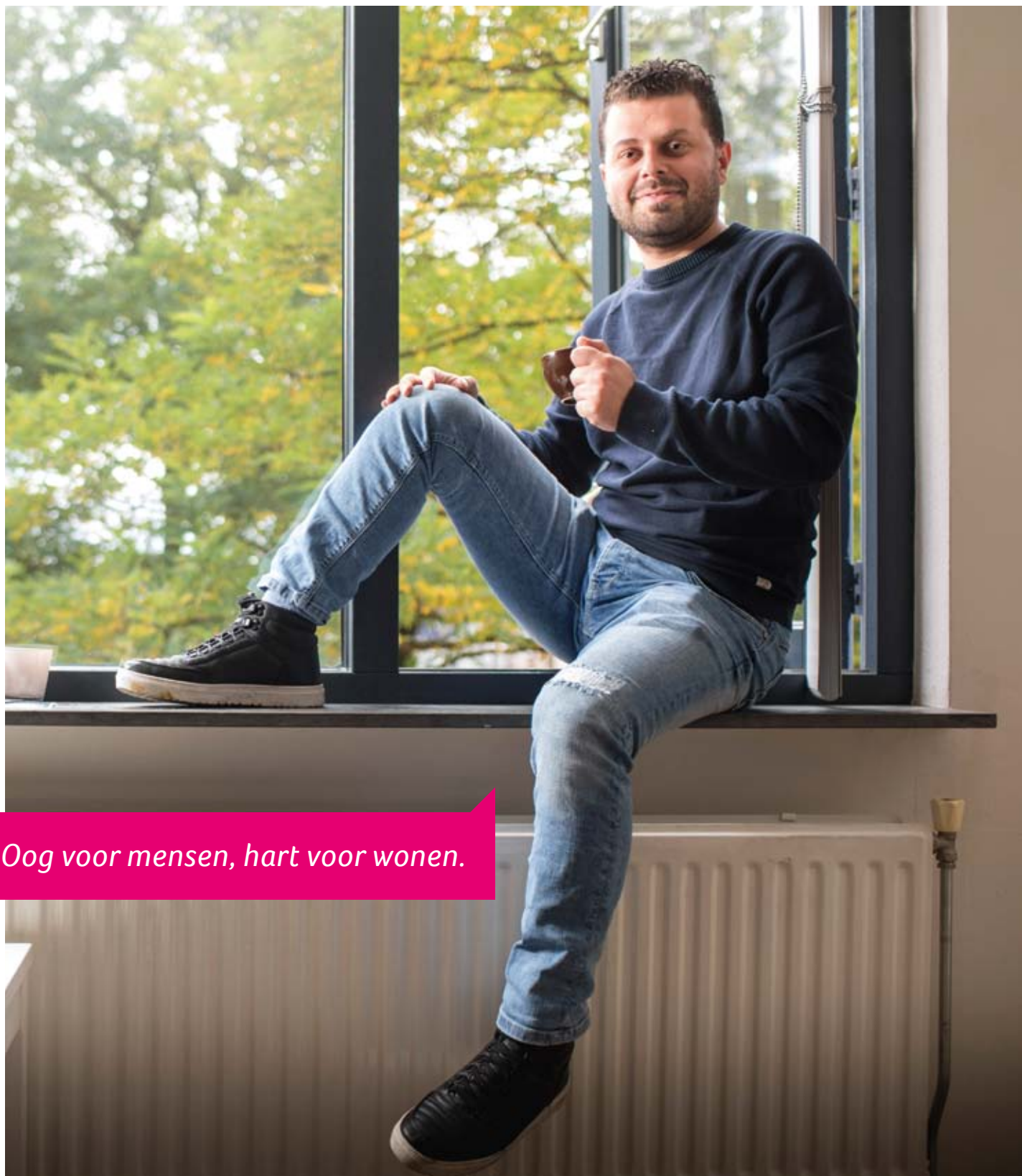


Woonforte

Jaarverslag 2017



Vastgesteld dd. 8 mei 2018



Oog voor mensen, hart voor wonen.

Kerncijfers	6
Woord vooraf. Van binnen naar buiten	8

Jaarverslag van het bestuur

Verslag van de Raad van Commissarissen	12
Bestuursverslag 2017	18
Infographic	20
Klant en samenleving	23
Vastgoed	35
Organisatie	43
Financiën	50
Risico's	55
Verbindingen	62
Bijlage 1: Samenstelling Raad van Commissarissen	63
Bijlage 2: Besluiten Raad van Commissarissen	65

Jaarrekening

Balans	70
Winst- en verliesrekening	72
Kasstroomoverzicht	73
Algemene toelichting	76
Grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling	81
Toelichting op de balans	96
Toelichting op de winst- en verliesrekening	117
Overige informatie	127
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	132
Segmentatie naar daeb en niet-daeb	136
Bijlage 1: Verbindingen	140

Woningen

DAEB-woningen

9.972

Niet DAEB- woningen

504

Nieuwe verhuringen 2017

693



€ Betaalbaarheid

Woningen onder 1^{ste} aftoppingsgrens
met gemiddelde huur € 475,87

7.142

Gemiddelde huur sociale huurwoningen

€ 521,44

Gemiddeld percentage maximale huur

75%

Huurverhoging 2017 voor huishoudens onder € 36.798

0,3%

Ontruimingen huurachterstand

15

€ Financiële kengetallen

Netto bedrijfslasten normatieve eenheid Aw

€ 1.164

Huurinkomsten

€ 69,7 mln

Klanttevredenheid

Gemiddelde klanttevredenheid

7,4

Beschikbaarheid

Appartementen nieuwbouw opgeleverd

145

Appartementen in aanbouw en in ontwikkeling

83

Eengezinswoningen in aanbouw en in ontwikkeling

68

Aankoop onzelfstandige zorgwoningen die we ombouwen
naar reguliere eengezinswoningen in het sociale segment

4

Scheefheid

19%

Waardering vastgoed

DAEB en niet-DAEB in exploitatie*

€ 1.196 mln

Beleidswaarde (begroting 2018)*

€ 633 mln

Maatschappelijk offer (begroting 2018)*

€ 563 mln

WOZ-waarde (waardepeildatum 1-1-2016, aanslag 2017)

€ 1.503 mln

**Over een periode van 15 jaar*

Organisatie

Aantal fte per 31-12-2017

105,1 fte

Aantal medewerkers

117 52  65 

Aantal leden RvC per 31-12-2017

7

Leefbaarheid en participatie

Aantal huismeesters

13

Kosten leefbaarheid (incl. bijdrage Huurdersraad)

€ 1,275 mln

Kwaliteit

Gemiddeld aantal WWS punten

145

Gerenoveerde woningen

247

Kosten renovaties

€ 7,9 mln

Planmatig- en dagelijks onderhoud

€ 16,6 mln

Investering duurzaamheid

€ 4 mln

Gesloopte appartementen

128

Gemiddelde energie-index van onze woningen

1,69





Het afgelopen jaar stond voor ons in het teken van de fusie. Maar 2018 wordt het jaar van 'buiten'.

Van binnen naar buiten

Voor u ligt het eerste jaarverslag van Woonforte. Het ziet er anders uit dan u van de jaarverslagen van wonenCentraal en Trifolium Woondiensten Boskoop gewend was. Wat we hebben gepresteerd, presenteren we in een andere vorm. Korter, compacter, toegankelijker.

Allereerst moeten wij helaas het noodlottige incident memoreren dat in maart 2017 plaatsvond. Twee van onze huurders kwamen om het leven ten gevolge van koolmonoxidevergiftiging in hun woning aan de Prinses Marijkestraat in Alphen aan den Rijn. Woonforte heeft daarop nogmaals geïnterviewd in welke woningen nog geisers en andere open verbrandingsstoestellen aanwezig zijn, en vervanging aangeboden. Het gaat om zo'n kleine 200 woningen, waarbij alle toestellen eigendom zijn van de huurder. Wij zullen voor de zomer van 2018 alle resterende open verbrandingstoestellen vervangen.

Het afgelopen jaar stond voor ons in het teken van de fusie. Na een lange periode van voorbereiding was het op 1 april dan eindelijk zover. Het heeft nog heel wat voeten in de aarde gehad: het beleid en de procedures van beide fusiepartners moesten worden vergeleken en op elkaar afgestemd, er kwam een nieuwe naam, een nieuwe huisstijl. Daarbij mochten huurders zo weinig mogelijk last van de hele operatie hebben. Dat is gelukt. En daarom ben ik supertrots op de mensen van Woonforte. Ze hebben ongelooflijk veel werk verzet, terwijl de winkel gewoon open bleef.

*“Het jaar van de klanten, van onze huurders.
We willen zo dicht mogelijk bij hen staan.”*

De klanttevredenheid heeft nauwelijks geleden onder onze interne verwikkelingen; alleen een kleine dip was bespeurbaar. Er zijn echt topprestaties geleverd. Zeker als je bedenkt dat we daarnaast druk waren met de naweën van de invoering van de Woningwet en een nieuw automatiseringssysteem. Het risico van zo'n jaar is wel dat je te veel met jezelf bezig bent. Dat je naar binnen gericht raakt, terwijl het om de buitenwereld gaat. Voor Woonforte zal (en moet!) 2018 daarom het jaar van 'buiten' worden. Het jaar van de klanten, van onze huurders. We willen zo dicht mogelijk bij hen staan. Flexibeler en wendbaarder reageren op hun wensen en ideeën.

Trifolium was daar altijd al sterk in: dichtbij de huurders staan. Gecombineerd met de zakelijkheid van wonenCentraal kan onze combinatie precies de meerwaarde opleveren die de fusiepartners vanaf het begin voor ogen stond. De eerste signalen dat dat werkt, zijn er al. Zo doen we interessante en veelbelovende experimenten (in Toor, Leeuwerik en De Jozef) waarbij we vernieuwend te werk gaan, gericht op wat huurders willen. U leest erover in dit jaarverslag.

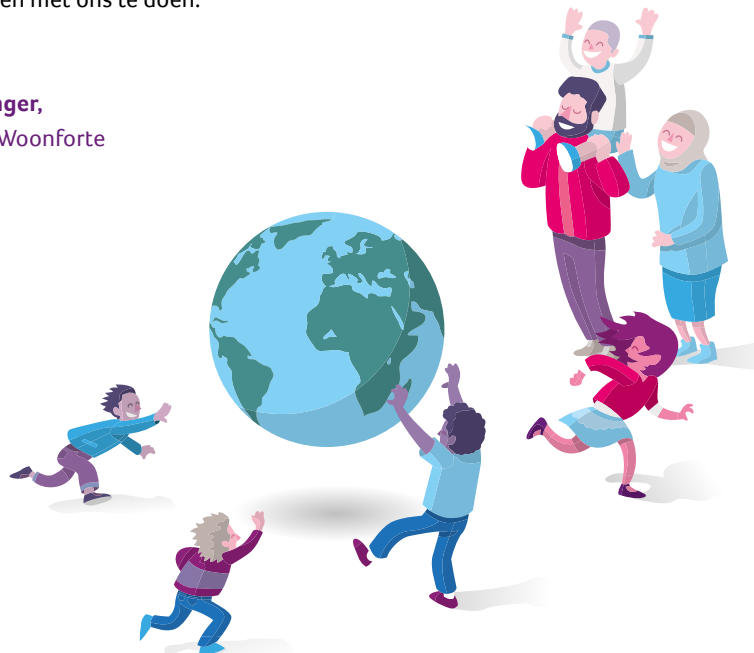
En alle medewerkers van Woonforte (ook van de backoffice) hebben vanaf 2018 zelf persoonlijk contact met de huurders. Kortom: we hebben een tijdje goed naar binnen gekeken, maar we weten daardoor des te beter wat ons in de buitenwereld te doen staat. Alle plannen en ambities hebben we neergelegd in een nieuwe missie, visie en strategie. Kern daarvan: als woningcorporatie willen wij nadrukkelijk méér zijn dan een woning-beheerder. Wij vatten onze kerntaak breed op.

Wij zijn niet alleen op aarde om woningen te verhuren. Wij zijn er om samen met anderen – onze partners – te werken aan een betere wereld. Daarin is een goede woning een belangrijk element, maar we willen ook een bijdrage leveren aan duurzaamheid. Aan een samenleving waarin niemand aan de kant staat. We hebben oog voor mensen en hart voor wonen.

“We zijn niet alleen op aarde om woningen te verhuren. We zijn er om samen met anderen te werken aan een betere wereld.”

Gaat dat lukken? Ik ben optimistisch. Uit een KPMG-onderzoek onder onze medewerkers in 2017 kwam naar voren dat onze veranderingsgezindheid bovengemiddeld hoog is. Net als het vertrouwen in de toekomst. Bij Woonforte werken dus mensen die niet bang zijn voor verandering. Dat vind ik mooi en bemoedigend. Want niet de toekomst zelf is de uitdaging, maar het vermogen om met die ongewisse toekomst om te gaan. We nodigen u graag uit om dat samen met ons te doen.

Rob Donninger,
bestuurder Woonforte





Een thuis is meer dan alleen een huis.

2017: het jaar van de fusie

De Raad van Commissarissen van Woonforte kijkt met veel voldoening terug op 2017. Het was een jaar dat gekenmerkt werd door grote drukte en turbulentie.

De fusie tussen wonenCentraal en Trifolium kreeg na een lange periode van voorbereiding eindelijk haar beslag. Dat heeft vooral in 2017 een flinke wissel getrokken op de energie, inzet en het uithoudingsvermogen van alle medewerkers van (toen nog) wonenCentraal en Trifolium.

Op deze plaats spreken wij onze grote waardering uit voor de bestuurders, het management en alle medewerkers. Ze zijn erin geslaagd om een nieuwe organisatie neer te zetten en goed in te richten. Daarbij gingen alle lopende zaken gewoon door. Huurders hebben niet of nauwelijks iets van de transitie gemerkt.

Gelijktijdig is voor de organisatie een nieuwe missie, visie en strategie ontwikkeld, rekening houdend met veranderende omstandigheden en nieuwe uitdagingen. Daarbij zijn onze stakeholders en externe partijen actief betrokken. De Raad vond het een uitstekende keuze om dankbaar gebruik te maken van vaak prikkelende stellingnames. Het heeft ons allen geënthousiasmeerd en gestimuleerd. Naar onze vaste overtuiging staat er nu een sterke organisatie, klaar voor de uitdagingen die de komende jaren op ons afkomen.

Werkwijze

De Raad van Commissarissen van Woonforte is enerzijds klankbord van en houdt anderzijds toezicht op het bestuur en is verantwoordelijk voor de benoeming, beloning en ontslag van het bestuur. In de statuten is aangegeven voor welke besluiten het bestuur de goedkeuring van de Raad van Commissarissen nodig heeft. In het reglement van de Raad van Commissarissen zijn de spelregels voor het toezicht nader uitgewerkt. De statuten, integriteitscode, klokkenluiders-regeling, de beschrijving van de governancestructuur, het reglement van de audit- en selectie- en remuneratie-commissie, het bestuursreglement, het verbindingsstatuut,

de samenstelling en het schema van aftreden voor de Raad van Commissarissen, alsmede de jaarrekening en het jaarverslag zijn gepubliceerd op www.woonforte.nl.

Governancecode

Het bestuur en de Raad van Commissarissen van Woonforte onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties. De principes en uitwerkingen van deze code worden nageleefd. De Governancecode is in mei 2015 gewijzigd en aangepast aan cq. in overeenstemming gebracht met de Woningwet die sinds 1 juli 2015 van kracht is. Deze wet bepaalt dat elke Raad van Commissarissen de Governancecode moet 'doorleven'. De bestaande code is hiertoe gecontroleerd, gekoppeld aan een zogenoemde governancekalender en praktisch hanteerbaar gemaakt.

Onafhankelijkheid en integriteit

De leden van de Raad van Commissarissen voldoen allen aan de eisen van onafhankelijkheid zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties. De Raad van Commissarissen als geheel beschouwt zich daarmee eveneens volstrekt onafhankelijk, zoals bedoeld in de Governancecode.

In 2017 hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij tegenstrijdige belangen spelen van leden van de Raad van Commissarissen. Ook ten aanzien van de bestuurder is de Raad van Commissarissen niet gebleken dat tegenstrijdige belangen in het geding waren. Woonforte verstrekt geen leningen dan wel garanties aan leden van de Raad van Commissarissen of aan de bestuurder. Er zijn geen (potentieel)

tegengestelde belangen gemeld door de bestuurder en/of leden van de Raad van Commissarissen. Naar het oordeel van de Raad hebben die zich ook niet voorgedaan. De bestuurder heeft geen bezoldigde nevenfuncties.

Samenstelling Raad van Commissarissen

Bij de fusie tussen wonenCentraal en Trifolium Woondiensten is een nieuwe, complete Raad (samengesteld uit de voormalige leden van de RvC van wonenCentraal en Trifolium) geïnstalleerd onder voorzitterschap van de heer R.P.C. de Frankrijker, voorheen voorzitter van de Raad van Commissarissen van Trifolium. Vice-voorzitter is mevrouw A.A.H.M. de Bresser, die voorzitter was van de Raad van Commissarissen van wonenCentraal.

De Raad van Commissarissen bestond op 31 december 2017 uit 7 leden; 3 van hen zijn benoemd op voordracht door de Huurdersraad. Een volledig overzicht van de samenstelling van de Raad in 2017 staat in de bijlage bij dit jaarverslag.

De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De Raad van Commissarissen streeft naar een evenwichtige spreiding over de leden van de kennis van volkshuisvesting, maatschappelijke ontwikkelingen, politiek-bestuurlijke verhoudingen, financiën, bedrijfsvoering, onroerend goed, projectontwikkeling, juridische zaken, techniek en beheer, ondernemerschap, zorg en welzijn, veiligheid en organisatie-ontwikkeling. Een onafhankelijke opstelling, aantoonbare adviesvaardigheden en een breed en adequaat netwerk zijn aanvullende vereisten.

De Raad van Commissarissen is van mening dat alle relevante deskundigheden zijn vertegenwoordigd en verwijst voor een beschrijving van de achtergronden, expertises en zittingstermijnen van de individuele leden naar de bijlage.

Auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2017 uit dhr. R. el Ousrouti en dhr. drs. A.H.G. van den Doel RA. De auditcommissie adviseert de Raad van Commissarissen omtrent hun (financiële) taak en bereidt de besluitvorming voor. Daaronder vallen (niet

limitatief) het toezicht op: interne risico- en controlesystemen, naleving van wet- en regelgeving en gedragscodes, informatie-verwerving en -verschaffing en contact en toezicht op de interne en externe accountantsdiensten.

Selectie en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie bestond in 2017 uit mevr. A.A.H.M. de Bresser en mevr. F.P. Sybrandi. De commissie waakt over de aanstelling, beoordeling en beloning van de bestuurder en verzorgt de werving en selectie van nieuwe leden van de Raad van Commissarissen.

Remuneratierapport

Tot aan de fusiedatum 1 april 2017 hebben de Raden van Commissarissen van beide fusie-organisaties prestatie-afspraken gemaakt met de betreffende bestuurders. Op basis van het gedeelde oordeel van de Raden van Commissarissen is bij de fusie gekozen voor het huidige (éénhoofdige) bestuur. Voorafgaand aan de fusie hebben de Raden van Commissarissen doelen vastgesteld voor de fusieorganisatie Woonforte. Dat is vastgelegd in de “Fusie-effectvisie”, die voorafgaand aan de fusie ter beschikking is gesteld aan de gemeente en de huurdersorganisaties ten behoeve van hun zienswijzen, het WSW voor haar oordeel en de ILT-Aw ten behoeve van goedkeuring. In het eerste kwartaal van 2018 volgt een evaluatie van de fusie. Daarbij worden de gestelde doelen meegenomen. Dat vormt mede de basis voor de beoordeling van de bestuurder van Woonforte over 2017.

De bestuurder van Woonforte is over de periode van 1 januari 2016 tot aan de fusie (1 april 2017) in zijn hoedanigheid als bestuurder van wonenCentraal beoordeeld door de remuneratiecommissie van wonenCentraal, op basis van voor die periode gemaakte afspraken en schriftelijke inbreng vooraf van alle leden van de Raad van Commissarissen van wonenCentraal. In juni 2017 heeft de remuneratiecommissie van Woonforte een doelstellingengesprek met de bestuurder van Woonforte gevoerd, waarin doelstellingen, prioriteiten en verwachtingen zijn besproken. Deze betroffen voornamelijk de verdere vormgeving van de fusie-organisatie en de ontwikkeling van een daarbij passende missie, visie en strategie.

Daarbij heeft tevens een beoordeling plaatsgevonden van het functioneren en presteren van de bestuurder tot dan toe, mede op basis van de schriftelijke inbreng vooraf van leden van de Raad van Commissarissen van Woonforte. Daarvan is schriftelijk verslag gedaan aan de voltallige Raad van Commissarissen.

De beloning van de bestuurder van wonenCentraal respectievelijk Woonforte was, op eigen verzoek, sinds 2011 niet meer gestegen en voldeed gedurende die gehele periode ruimschoots aan geldende beloningscodes en aan de Wet Normering Topinkomens (WNT, vanaf 2015). De maximale beloning van bestuurders binnen de corporatiesector is in de WNT gerelateerd aan complexiteit en verantwoordelijkheid, uitgedrukt in omvang van het bezit en de grootte van de gemeente waar dat bezit (voornamelijk) staat. Dat is ingedeeld in zogenoemde staffels. Door de fusie is Woonforte in een hogere staffel terechtgekomen. Gelet op de toegenomen complexiteit, functioneren en presteren van de bestuurder én de ambities en doelstellingen voor Woonforte, heeft de Raad van Commissarissen besloten de beloning van de bestuurder per 1 april 2017 te verhogen, nog steeds ruim binnen de kaders van de WNT. De bestuurder van Trifolium is per 1 april 2017 teruggetreden als bestuurder; hij is bij Woonforte in dienst getreden als Manager Wonen. Met hem is een afbouw van zijn beloning overeengekomen tot het niveau van de toepasbare cao-schalen, die overeenkomt met de regels die de WNT daaraan stelt. De honorering van de leden van de RvC valt eveneens ruim binnen de vigerende wettelijke kaders en wordt in het jaarverslag vermeld en op de website van de woningcorporatie gepubliceerd.

Zelfevaluatie en deskundigheidsbevordering Toezichthouders

Interne toezichthouders bij woningcorporaties willen zich ontwikkelen 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.

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. Het Permanente Educatie-systeem (PE), waarmee de ALV van de VTW op 18 november 2014 heeft ingestemd, kan worden gezien als een formalisering van het feit dat VTW-leden hun eigen permanente educatie als corporatiecommissaris en die van hun Raad van Commissarissen serieus nemen. Op basis daarvan worden commissarissen van woningcorporaties geacht in de jaren 2015 en 2016 tezamen minimaal 10 uren aan PE-activiteiten (gericht op de ontwikkeling van competenties en/of vakkennis en beroepsvaardigheden die relevant zijn voor de functie) te hebben ondernomen. In 2017 en 2018 zijn dit vijf uren per kalenderjaar. Zowel de Raad van Commissarissen van Woonforte als totaal als de individuele leden afzonderlijk hebben hieraan voldaan. Een volledig overzicht staat in bijlage 1.

Bestuurders

Bestuurders van woningcorporaties moeten binnen drie jaar 108 zogenoemde PE-punten behalen (PE: Permanente Educatie). Dit komt neer op 108 studiebelastingsuren en een gemiddelde per jaar van 36 PE-punten. Bestuurders kunnen die punten alleen behalen bij geaccrediteerde opleiders die hun aanbod koppelen aan PE-punten, in de aandachtsgebieden strategie, beleid en communicatie, veranderkunde en innovatie, leiderschap en cultuur, governance en risk, vastgoed en financiën en maatschappelijke verankering. Woningcorporaties zijn verplicht in hun jaarverslag op te nemen hoeveel PE-punten hun bestuurders hebben behaald in het verslagjaar. De bestuurder van Woonforte, de heer R.D. Donninger, heeft ultimo 2017 sinds de invoering van de verplichte PE op 1 januari 2015 in totaal 122 PE-punten behaald. In 2017 heeft de bestuurder 60 PE-punten behaald.

Overleg met stakeholders

Voor de Raad van Commissarissen van Woonforte staat maatschappelijk presteren voorop. Van belang is niet alleen wat we doen en hoe, maar vooral ook de vraag “waarom”? Woonforte is een organisatie met een maatschappelijke opdracht en een volkshuisvestelijk doel. De organisatie is

onderdeel van een sector met een collectief stelsel, met de bijbehorende wettelijke en morele verplichtingen. Het bestuur is daar verantwoordelijk voor. De Raad van Commissarissen houdt daar toezicht op. Bestuur en Raad van Commissarissen zijn zich daarvan bewust, hanteren waarden en normen die daarbij passen en geven daarin het goede voorbeeld. Zij beijveren zich voor een bijbehorende effectieve en efficiënte organisatie, met een open cultuur, waarin ruimte is voor reflectie en tegenspraak. In dat licht wordt veel belang gehecht aan contact met en inbreng van allerlei stakeholders.

Een delegatie van de Raad van Commissarissen heeft 1 keer overlegd met het bestuur van de Huurdersraad. De leden die op voordracht van de Huurdersraad zijn benoemd, hebben een themabijeenkomst van de Huurdersraad en bewonerscommissies bijgewoond. De relatie tussen Woonforte en de Huurdersraad stond in 2017 onder spanning, wegens verschillen van opvatting over wederzijds functioneren. De leden van de Raad van Commissarissen hebben zich hier actief mee bemoeid. Eind 2017 is besloten een professionele mediation te starten. Dat proces loopt nog.

Jaarlijks wordt door een vertegenwoordiging van de Raad van Commissarissen ten minste twee keer gesproken met de Ondernemingsraad (OR), de (gezamenlijke) Huurdersorganisatie(s), de accountant en de controller. Dat gebeurt in ieder geval één keer in afwezigheid van de bestuurder. Ook in 2017 hebben deze overleggen plaatsgevonden. Daarvan is verslag gedaan aan de voltallige Raad van Commissarissen.

Controller én manager Financiën en Bedrijfsvoering zijn in ieder geval twee keer per jaar aanwezig in de vergadering van de Raad van Commissarissen: bij de behandeling van respectievelijk begroting, jaarplan en auditplan en de jaarstukken met de bevindingen van de accountant. Dat was ook in 2017 zo. De manager Vastgoed is aanwezig bij vergaderingen waarin vastgoedgerelateerde onderwerpen van substantiële omvang op de agenda staan. Dat is sinds 1 april twee keer gebeurd.

De manager Strategie, Vastgoedsturing en Communicatie is aanwezig bij vergaderingen over missie, visie, strategie en portefeuillestrategie, wat overigens jaarlijks het hoofdonderwerp is bij de zogenoemde Tweedaagse. In deze terugkerende strategische sessie vindt jaarlijks herijking van de missie, visie en strategie plaats en worden de Kaderbrief en het bod aan de gemeente behandeld. Hierbij is het voltallige managementteam aanwezig, zodat de leden van de Raad van Commissarissen de gelegenheid hebben deze – formeel en informeel – te horen en spreken. Gedeeltelijke aanwezigheid van andere (in- en externe) deskundigen vindt plaats op basis van behoefte. Dit jaar vond de Tweedaagse plaats op 2 en 3 juni.

Jaarlijks vindt een stakeholdersbijeenkomst plaats waarbij de gehele Raad van Commissarissen aanwezig tracht te zijn. Dit jaar was dat op 26 juni 2017, met als hoofdonderwerp de (nieuwe) koers van de (nieuwe) organisatie. Bijzonder waren begin dit jaar de zogenoemde inspiratiesessies; lezingen van toonaangevende sprekers als opmaat naar Woonforte. Daarbij waren aanwezig, naast leden van de Raad van Commissarissen, tal van stakeholders: medewerkers van Woonforte, huurders en huurdersorganisaties, lokale politici en ambtenaren, andere organisaties (zorg, welzijn, politie, brandweer), belangengroepen en toeleveranciers.

Inhoud van het toezicht

In de aanloop naar de fusie hebben de Raden van Commissarissen van Trifolium en wonenCentraal op 21 maart 2017 een gezamenlijke vergadering belegd. Daar is het definitieve besluit tot fusie genomen. Vanaf de fusiedatum 1 april 2017 is de Raad van Commissarissen van Woonforte vijf keer in (reguliere) vergadering bijeen geweest. Daaraan voorafgaand is in een aparte bijeenkomst de rol- en portefeuillevverdeling voor de (boogde) Raad van Commissarissen van Woonforte opgesteld, met begeleiding van een extern deskundige (Van Nimwegen), inclusief een rooster van aftreden en in overeenstemming met de (voordracht van) de huurdersorganisaties. Een en ander is besloten en vastgelegd in de vergadering van 21 maart 2017.

Na de fusie, op 25 april 2017, is de Raad van Commissarissen van Woonforte onder begeleiding van de extern deskundige bijeen geweest om nadere principiële en praktische nadere afspraken te maken over bestuur en toezicht bij de nieuwe organisatie. Daarbij zijn tevens besluiten over rolverdeling, honoraria en de instelling van commissies voorbereid.

De Raad van Commissarissen van Woonforte heeft in 2017, sinds 1 april, vier keer regulier vergaderd. Dat ging in aanvang veel over governance, procedures en procuratie, met tal van goed te keuren c.q. vast te stellen reglementen en statuten. Ook (meerdere) jaarstukken, accountantsverslagen, de Kaderbrief, prestatieafspraken en de eerste Woonforte Meerjaren-begroting zijn gedegen behandeld. Daarnaast zijn de nieuwe missie, visie en strategie van Woonforte en het bijpassende portefeuilleplan zijn onderwerp van debat en besluitvorming geweest. Daaraan is bijzondere aandacht besteed bij de zogenoemde Tweedaagse van de Raad van Commissarissen van Woonforte met het bestuur en managementteam begin juni. In bijlage 2 van dit jaarverslag staat een overzicht van de besluiten die tijdens deze overleggen zijn genomen.

De Auditcommissie van Woonforte is, sinds 1 april 2017, twee keer bijeen geweest. De ene keer vooral in verband met de jaarstukken en de bevindingen van de accountant. De andere keer vooral in verband met de Meerjarenbegroting en begroting 2018. Daarnaast is veel aandacht uitgegaan naar het vaststellen (en volgen) van het Auditplan 2017, het scheidingsvoorstel DAEB-Niet DAEB, de treasury- en investeringsstatuten, het investeringskader van Woonforte en fiscale posities en afwaardering.

De selectie- en renumerationcommissie is meerdere keren bijeen geweest, vooral voor drie hoofdonderwerpen:

1. evaluatie en beoordeling bestuur en zelfevaluatie en daaraan gerelateerd voorstellen voor benoeming, taakverdeling en honoraria leden van de Raad van Commissarissen en het bestuur,
2. het proces dat gepaard ging met de (voorgenomen) benoemingen en goedkeuring in relatie tot de fusie en

3. de werving van een nieuw lid van De Raad van Commissarissen, tevens voorzitter van de Auditcommissie, per begin 2018, ter vervanging van de heer van den Doel die eind 2017 conform het rooster van aftreden is gestopt.

Goedkeuring operationele en strategische doelstellingen

In de vergaderingen heeft – conform de statuten – de bestuurder de onderdelen over de planning- en control-cyclus ter goedkeuring voorgelegd. Dit betreft de balanced scorecard, de Kaderbrief, het jaarverslag en de jaarrekening, het ondernemingsplan, het jaarplan en de begroting 2018, het meerjarenbeleid en de meerjarenbegroting (inclusief een treasury- en risicoparagraaf).

Bestuursverklaringen

Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en verklaart in overeenstemming hiermee te hebben gehandeld.

Namens de Raad van Commissarissen,

R.P.C. de Frankrijker
voorzitter

Bestuursverklaring bestuurder

De bestuurder verklaart dat alle middelen van de stichting Woonforte uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Woonforte onderschrijft de Aedescode, bevattende de gemeenschappelijke waarden en normen in de bedrijfstak. Alle activiteiten die Woonforte heeft ontplooid, zijn getoetst aan die Aedescode en daarmee in overeenstemming bevonden.

R. D. Donninger
bestuurder



*Woonforte streeft naar meer
gelijkheid en een inclusieve en
duurzame samenleving.*

De missie, visie en strategie van Woonforte

Onze missie: Wij willen bijdragen aan een wereld waarin minder ongelijkheid is, waarin niemand wordt uitgesloten en de leefomgeving nu en voor toekomstige generaties prettig is om in te leven. Daarmee dragen we bij aan de doelen van de Verenigde Naties (VN) die streven naar een betere wereld¹.

Wat willen wij bereiken?

Wij willen een Alphen aan den Rijn waar mensen gelijke kansen hebben, in vrijheid en veiligheid leven, een passend thuis hebben en deel hebben aan een sterke en duurzame samenleving.

Hoe kijken wij naar de wereld?

Bij ons staat de mens centraal. Wij vinden dat ieder mens recht heeft op gelijke kansen, ontwikkeling en geluk. Wij zijn ervan overtuigd dat het opbouwen van menselijk kapitaal nodig is voor een goede samenleving. Een passend thuis is hierbij een voorwaarde.

Dat gaat verder dan 'alleen maar' woningen bouwen, onderhouden en verhuren. Wij willen met anderen werken aan een beter Alphen aan den Rijn. En aan (beter) wonen, dat aan de basis staat van (beter) leven. Mensen hebben een thuis nodig, waar zij zich goed en veilig voelen en waar zij hun leven zoveel mogelijk zelf vorm kunnen geven. Wij zijn er vooral voor mensen die dat thuis op eigen kracht niet kunnen vinden. Vandaar ook onze pay off: Oog voor mensen, hart voor wonen.



1. In 2015 omarmden leden van de VN een set van 17 doelen om op afzienbare termijn een einde te maken aan grote ongelijkheid en armoede en om de planeet te beschermen. Om die doelen te bereiken moet iedereen zijn steentje bijdragen. Woonforte voelt zich geroepen om in het bijzonder bij te dragen aan de doelen 10 en 11: het verminderen van ongelijkheid en het creëren van inclusieve, veilige en duurzame steden en gemeenschappen. Dat past uitstekend bij ons werk en onze rol en positie in Alphen aan den Rijn.

Samen met anderen

Wij doen ons werk enthousiast én realistisch, transparant, maar niet altijd langs gebaande paden. En het allerbelangrijkst misschien nog wel: we doen dat samen. Samen met onze huurders, de gemeente, collega's, andere organisaties en ieder ander die wil bijdragen.

Over de achtergrond en de totstandkoming van onze missie, visie en strategie

Per 1 april 2017 zijn de woningcorporaties wonenCentraal (Alphen aan den Rijn) en Trifolium Woondiensten Boskoop gefuseerd onder de nieuwe naam Woonforte, een woningcorporatie met ruim tienduizend woningen. In dit verband zijn al in 2016 de eerste stappen gezet op weg naar een vernieuwde missie, visie en strategie voor de fusiecorporatie. De hoofd-lijnen en details daarvan zijn in 2017 gezamenlijk uitgewerkt. Daarbij hebben we ons laten inspireren door externe partijen en vooral door actuele maatschappelijke ontwikkelingen, zoals technologische veranderingen, de ontwikkelingen op de woningmarkt, de groeiende dynamiek in de maatschappij, en het toenemende belang van duurzaamheid en circulariteit.

Tussen december 2016 en half februari 2017 zijn vier inspiratie-sessies belegd: met futuroloog Ruud Veltenaar, econoom Frank Kalshoven, filosoof Menno Lanting en planoloog Kees Jansen. Alle medewerkers van wonenCentraal en Trifolium waren hiervoor uitgenodigd, net als alle stakeholders en leden van de Raad van Commissarissen. Na afloop van iedere sessie heeft een strategieteam een concept voor de nieuwe koers bepaald, daarbij geïnspireerd en gevoed door de inbreng van medewerkers, externe stakeholders en huurders.

Oog voor mensen, hart voor wonen

Dynamiek op woningmarkt

Om mensen een thuis te laten vinden, moeten er woningen vrij komen. Wij stimuleren de dynamiek op de woningmarkt door nieuwbouw, sloop, renovatie en aankoop van woningen. Wij willen vooral eengezinshuurloningen toevoegen omdat er daarvan te weinig zijn in Alphen aan den Rijn.

Een thuis voor iedereen

Mensen hebben een thuis nodig. Een plek waar zij zich goed en veilig voelen en waar zij hun leven zoveel mogelijk zelf vorm kunnen geven. Woonforte is er vooral voor mensen die dat thuis op eigen kracht niet kunnen vinden. Wij zorgen dat iedereen in Alphen aan den Rijn betaalbaar kan wonen in een woning die past bij zijn leven.

Woonforte heeft teveel van dezelfde appartementen. Daarom verkopen wij een deel van deze appartementen. Verkoop aan en aankoop van woningen van huishoudens met een midden-inkomen biedt kansen voor deze huishoudens.

Het levert ook doorstroming op en daarmee weer kansen voor andere woningzoekenden.

Verder voeden wij dynamiek door het aanmoedigen van woningruil en door mensen actief een passend aanbod te doen. Starters, mensen in scheiding, studenten, jongeren en andere spoedzoekers komen met het huidige woonruimteverdeelsysteem onvoldoende aan bod. Wij zorgen dat wij kleine woningen hebben waarvoor zij niet ingeschreven hoeven te staan bij Woningnet Holland Rijnland. Ze krijgen een tijdelijk contract en behouden hun inschrijftijd waardoor zij daarna kunnen doorstromen naar een woning die bij hen past.

Duurzaam

Bij nieuwbouw en renovatie letten wij goed op het milieu.

Wij willen dat in 2050 al onze woningen gebruik maken van hernieuwbare energiebronnen zoals zon en wind. Wij willen ook dat de bouwmaterialen dan hernieuwbaar en herbruikbaar zijn. Wij streven naar een duurzaam Alphen aan den Rijn waar ook toekomstige generaties fijn kunnen wonen.



Samen leven en werken

Wij vinden het belangrijk dat niemand wordt uitgesloten en dat iedereen kan meedoen in de samenleving. Dat doen wij allereerst via onze sociale huurwoningen. Daarnaast werken wij nauw samen met onze partners zoals gemeente, huurdersorganisaties, zorg- en welzijnsorganisaties, politie en scholen.

Wij leveren voor onze partners woningen wanneer dat nodig is voor hun cliënten. Samen pakken we problemen zoals eenzaamheid, schulden, overlast en dakloosheid aan. Ook stellen wij ons netwerk, werkervaringsplaatsen en (bedrijfs-)ruimte beschikbaar. Zo kunnen mensen die een steuntje in de rug nodig hebben ook meedoen en is er minder ongelijkheid.

Wij streven naar een gemeenschap waarin iedereen kan meedoen en waarin mensen elkaar steunen.

Daarom ondersteunen wij mensen met eigen initiatieven op het gebied van (samen) wonen. Woonforte wil uitblinken als het gaat om sociale innovatie.

Inspelen op veranderingen

Woonforte wil een wendbare organisatie zijn, zodat we goed kunnen inspelen op veranderingen. Dat betekent elke dag leren, innoveren en samenwerken. Naast opleidingen gaat het om het voortdurend van en met elkaar leren in de dagelijkse praktijk. Wij werken daarom met multidisciplinaire teams.

Iedereen neemt zelf verantwoordelijkheid. We kijken naar de bedoeling van ons werk en van de vraagstukken die op ons pad komen. Wij zoeken altijd naar passende oplossingen. Past iets wel in de bedoeling maar niet in de regels? Dan zoeken we naar een manier waarop het wel kan. We kijken of we het resultaat zelf kunnen halen, danwel of we hier hulp van anderen bij nodig hebben. Na afloop evalueren we of het resultaat goed is. We vragen daarvoor actief feedback van collega's, klanten en onze partners.

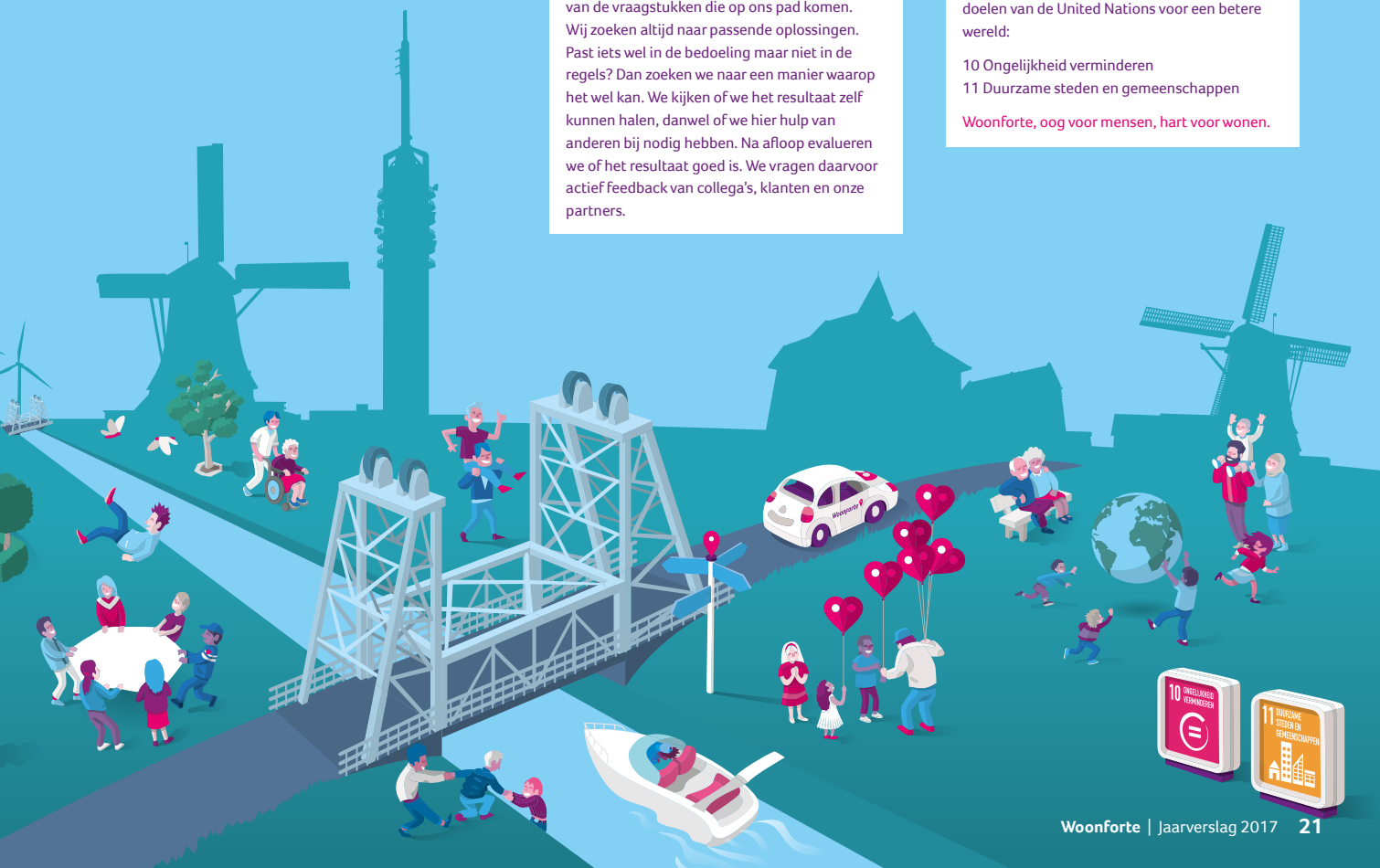
Betere wereld

Met ons werk willen wij bijdragen aan een wereld waarin minder ongelijkheid is, waarin niemand wordt uitgesloten en de leefomgeving nu en voor toekomstige generaties prettig is om in te leven. Daarmee dragen we bij aan de volgende doelen van de United Nations voor een betere wereld:

10 Ongelijkheid verminderen

11 Duurzame steden en gemeenschappen

Woonforte, oog voor mensen, hart voor wonen.



Dit concept is vervolgens opnieuw voorgelegd aan medewerkers, stakeholders en de Raad van Commissarissen. Na de zomer van 2017 zijn alle suggesties verwerkt in de definitieve versie, die overzichtelijk is samengevat in een infographic (zie pagina 20 en 21) en op www.woonforte.nl/mvs/.

De zo tot stand gekomen missie, visie en strategie (MVS) van Woonforte, is uitgewerkt langs drie hoofdlijnen:

1. de klant,
2. het vastgoed en
3. de organisatie.

In de MVS zijn hiervoor meer strategische doelen gesteld voor pakweg de komende acht tot tien jaren. Die worden jaarlijks ge- en herijkt en uitgewerkt in beleidsplannen met een horizon van gemiddeld één tot drie jaren en in meerjarige speerpunten. Dat wordt tot slot jaarlijks verder geconcretiseerd in doelstellingen en activiteiten (in jaarplannen, programma's, begroting en budgetten).

Leeswijzer

Uit onze visie en strategie vloeien duidelijke keuzes voort ten aanzien van:

- de klant en de samenleving
- ons vastgoed
- onze organisatie

In dit jaarverslag houden we deze indeling aan. We presenteren voor deze drie domeinen de doelen die we hebben gesteld, onze activiteiten en prestaties in 2017, en een vooruitblik naar de activiteiten die we in 2018 (en de jaren daarna) willen ontplooiën.

Klant en samenleving

*Wij bieden een thuis en een fijne
woonomgeving aan wie op ons
is aangewezen.*



Doelen en ambities

Wij zorgen ervoor dat mensen met een laag inkomen in Alphen aan den Rijn goed kunnen wonen.

Wij zijn tevreden als:

- onze huurders net zo tevreden over hun huis en buurt zijn als andere Alphenaren;
- onze huurders net zo tevreden over hun huis en buurt zijn als huurders van andere corporaties;
- mensen die dringend woonruimte nodig hebben, bij ons binnen een half jaar woonruimte vinden;
- mensen die wooncarrière willen maken bij ons, ons woonruimteverdeelsysteem daarvoor passend en rechtvaardig vinden;
- onze voorraad zo optimaal mogelijk wordt benut.



Aanpak vanuit missie, visie en strategie

Algemeen

Wij stimuleren actief de dynamiek op de woningmarkt door nieuwbouw, sloop, renovatie, aankoop, verkoop, woningruil en tijdelijke huurcontracten.

Woonforte wil kwalitatief goede, maar fatsoenlijke (niet luxe) en daardoor betaalbare sociale huurwoningen aanbieden. Ons onderhouds- en renovatieprogramma is daarop afgestemd.

Activiteiten en resultaat 2017

Prestatieafspraken

Met de gemeente Alphen aan den Rijn zijn prestatieafspraken voor de jaren 2017-2021 gemaakt.

Geplande activiteiten 2018

Nieuw portefeuilleplan

Met oog voor:

- complexere doelgroep en de daarvoor benodigde voorraad
- toewijzingsbeleid
- begeleiding
- leefbare buurten zonder segregatie
- eventuele versnelling woningverkoop in combinatie met bijvoorbeeld aankoop
- waardevermeerdering
- gespreide portefeuille en anticyclisch investeren

Innovatieve instrumenten

We ontwikkelen nieuwe instrumenten om de woningvoorraad te veranderen of er dynamiek in te krijgen.

Aanpak vanuit missie, visie en strategie

Samenwerking en eigen initiatief

Wij stimuleren en ondersteunen mensen met eigen initiatieven op het gebied van (samen)wonen.

Activiteiten en resultaat 2017

Bijzondere initiatieven

In nieuwbouwproject Toor zijn huurders in een vroeg stadium uitgenodigd om mee te denken over mogelijke woonvormen. Na zorgvuldige afweging zijn vier woningen verhuurd aan jongeren die zich inzetten voor begeleiding van oudere(vak alleenstaande) huurders. Ter ondersteuning van het initiatief zetten we een digitale applicatie in.

Alphense App (City Portal)

Deze applicatie is ingezet ter ondersteuning van het initiatief Samen in Toor. Na enkele verbeteringen gaan we de app in 2018 inzetten voor het Rode Dorp en de Jozef.

Geplande activiteiten 2018

Bijzondere initiatieven

In navolging van het initiatief in Toor verlenen we in nieuwbouwcomplex Leeuwerik bij de woningtoewijzing voorrang aan mensen die (mantel)zorg aan elkaar willen verlenen, en aan middeninkomens die een eengezinswoning achterlaten. Deze vormen van sociale innovatie krijgen de komende jaren meer aandacht.

Woningtoewijzing

Wij gaan verhuisbewegingen actief stimuleren door naast Woningnet ook op andere manieren woningen aan te bieden en (groepen) huurders te benaderen met een passend aanbod.

Activiteiten en resultaat 2017

Woningtoewijzing

% van de Alphenense actief woningzoekenden die in 2017 een woning vonden

22%

Aantal (op)nieuw verhuurde DAEB-woningen

693

10 woningen
daarvan zijn
niet-passend
toegewezen

0 woningen zijn
toegewezen aan
huurders met een
inkomen tussen
€ 36.165 en
€ 40.349

14 woningen
zijn toegewezen
aan huurders
met een inkomen
hoger dan
€ 36.165

= 2%

5% is toegestaan

= 0%

10% is toegestaan

= 2,2%

10% is geoorloofd

Prestatie verhuurmutaties

Aantal nieuwe verhuringen

693

Aantal mutaties minder dan in 2016

234

in 2016 hadden wonenCentraal + Trifolium 927 mutaties

Woningruil

Woonforte stimuleert het gebruik van de app HuisjeHuisje en maakt ruilen makkelijker door bij woningruil de huurprijs niet te harmoniseren en niet te toetsen op inkomen.

Tijdelijke huurcontracten De Jozef, voor spoedzoekers

Het gebouw dat zorginstelling ActiVite huurde, kwam voorjaar 2017 leeg. WoonForte maakt het nu geschikt voor een nieuwe bestemming als huisvesting voor spoedzoekers buiten Woningnet om: Flex Wonen. Spoedzoekers die in de Jozef gaan wonen, krijgen een tijdelijk huurcontract. Zij behouden hun inschrijftijd bij Woningnet. Zo kunnen zij weer plaats maken voor nieuwe spoedzoekers.

'Van groot naar beter'

Met ouderen die (alleen) wonen in een eengezinswoning is gesproken over opties om te verhuizen naar een kleiner, beter appartement. We denken na over productontwikkeling voor deze groep. Eventueel kunnen oudere bewoners van een koopwoning voorrang krijgen bij de toewijzing van een alternatief van Woonforte. Woonforte wordt daarbij eigenaar van de eengezinswoning en kan deze verhuren.

Geplande activiteiten 2018

De Jozef

We evalueren Flex Wonen De Jozef. Indien succesvol: uitbreiden op andere locaties (in combinatie met nieuw portefeuilleplan): 50 wooneenheden, dan wel afspraken hierover als bestemmingswijziging nodig is.

Prestaties urgent woningzoekenden en statushouders

Taakstelling: huisvesting 123 statushouders.
Voor de hele gemeente: 145 statushouders.
Urgent woningzoekenden: minimaal 90% huisvesten.

Bijzondere toewijzingen

Taakstelling: zoveel als nodig is

Contingentregeling

Taakstelling: toewijzing 30 woningen aan de instellingen.



Prestaties urgent woningzoekenden en statushouders

Door positief saldo in 2016 (25) taakstelling gerealiseerd.

Aantal statushouders door Woonforte gehuisvest, inclusief gezinsherenigingen

106

Aantal woningen in totaal

22

Aantal urgent woningzoekenden die door Woonforte een passende woning hebben gevonden

27

Bijzondere toewijzingen

Aantal woningen die buiten Woningnet om zijn toegewezen aan mensen in een noodsituatie

10

Contingentregeling

Behaald

Aantal toegewezen woningen, verdeeld over diverse instellingen

32

Prestaties wachttijd

De gemiddelde wachttijd in Alphen, Zwammerdam, Aarlanderveen en Boskoop is t.o.v. 2016 gedaald van 72 naar 65 maanden

De wachttijd varieert van

1 maand tot 21 jaar

De gemiddelde wachttijd voor woningen in Boskoop is iets meer dan 4 jaar

De gemiddelde wachttijd voor woningen in de kern van Alphen is

bijna 7 jaar

Doelstelling 2017

Doelstelling klanttevredenheid

Woonforte streeft bij alle onderzoeken naar een gemiddelde beoordeling van ten minste een 7.

Activiteiten en resultaat 2017

Klachtencommissie

Aantal binnengekomen berichten bij de Klachtencommissie waaraan aanvankelijk door de indiener het predicaat klacht was verbonden

36

Hiervan bleken **5** bedoeld als reparatiemelding, werden **3** nog voor beoordeling door de Klachtencommissie ingetrokken door adequate interventie en bleek **1** bestemd voor de Bezwarencommissie Woningnet

Aantal berichten door de Klachtencommissie als klacht aangemerkt

27

Op basis van het Klachtenreglement zijn **3** ervan ontvankelijk en de andere **24** niet.

Klanttevredenheid

Gemiddelde klanttevredenheid

7,4

Nieuwe klant	7,3
Vertrekkende klant	7,4
Reparatieverzoeken	7,3
Renovaties	7,1
Nieuwbouw	7,7

Contact met huurders

Gebruik digitale huurdersportaal Mijn Woonforte in 2017

% van huurders geregistreerd

34%

Aantal ingediende verzoeken

ruim 5.000

Dag van het Huren

Aantal huurders en woningzoekenden die op 7 oktober de Dag van het Huren bezochten

ruim 600

Overleg met bewonerscommissies

Aantal bewonerscommissies waar Woonforte in 2017 meerdere malen overleg mee voerde

28

Overleg met de Huurdersraad

6 reguliere overleggen **6** informele overleggen

Huurdersvereniging SAVAH (Boskoop) besloot eind 2017 op de Algemene Ledenvergadering zichzelf op te heffen.

Overleg met en zeggenschap voor lokale stakeholders

Bij de ontwikkeling van de nieuwe missie, visie en strategie is uitvoerig overlegd met lokale en andere stakeholders.

Geplande activiteiten 2018

Doelstelling klanttevredenheid 2018

De medewerkers van Woonforte streven elke dag naar een 10 zodat onze huurders onze dienstverlening met ten minste een 8 waarderen.

Aanpak vanuit missie, visie en strategie

Institutionele partners

Wij leveren ook aan samenwerkende (institutionele) partners passende woonruimte naar behoefte.

Aanpak vanuit missie, visie en strategie

Middeninkomens

Wij bedienen de groep met middeninkomens door gebruik te maken van vrijheden bij woningtoewijzing en verkoop. Hiermee bevorderen wij doorstroming, ook ten behoeve van onze primaire doelgroep. We houden daarbij rekening met evenwichtige samenstelling van buurten.

Activiteiten en resultaat 2017

Zorgvastgoed

Woonforte zocht in 2017 samen met zorgpartijen naar alternatieven voor de bestaande complexen, zoals nieuwbouw in combinatie met een andere bestemming voor verouderd zorgvastgoed.

Prestaties zorg

Aantal onzelfstandige woningen die Woonforte grotendeels via zorgpartijen heeft verhuurd.

273

Deze zijn ook bij mutatie passend toegewezen.

Aantal woningtoewijzingen aan zorginstellingen (zelfstandig wonen)

32

Activiteiten en resultaat 2017

Middeninkomens

Aantal woningen door Woonforte toegewezen aan huurders met een inkomen hoger dan € 36.165

14

= 2,2% (10% is geoorloofd).

Geplande activiteiten 2018

Middeninkomens

Beleid ontwikkelen voor middeninkomens en implementatie daarvan (toewijzing, huurbeleid, verkoop, stabiele wijken). We bieden per jaar circa 80 huurwoningen aan voor middeninkomens (10% uit sociale huur en mutatie vrije sectorwoningen). Daarnaast bieden we 52 koopwoningen aan.

Geplande activiteiten 2018

Zorgvastgoed

We blijven onze partners helpen bij de huisvesting van hun cliënten. Woonforte denkt actief na over een tweede leven voor het vrijkomende zorgvastgoed. De gedachten gaan ook uit naar zelfstandige huisvesting voor senioren, waarbij wooneenheden kunnen worden samengevoegd.



Doelen en ambities

Wij zorgen ervoor dat huurders deel kunnen hebben aan de samenleving.

Wij zijn tevreden als:

- wij multiproblematiek, schulden, overlast of eenzaamheid snel constateren en met partners een passende oplossing bieden;
- onze huurders bijdragen aan een betere woonomgeving en/of actief zijn in buurtwerk, opleiding, werk of gemeenschap;
- mensen ons niet meer nodig hebben.



Doelstelling 2017

Betalingsproblemen

Woonforte pakt betalingsproblemen zo vroeg mogelijk aan.

Ontruiming en huurschuld

We voorkomen ontruiming op basis van huurschuld. Alleen in het uiterste geval gaat Woonforte tot woning-ontruiming over.

Geplande activiteiten 2018

Algemeen

We proberen huurachterstanden zoveel mogelijk tijdig op te lossen en huisuitzetting te voorkomen. In 2018 zijn er maximaal 20 huisuitzettingen door huurachterstand (zonder woonfraude).

Dankzij het project 'Vaste lasten beperken' daalt de totale huurachterstand tot onder de 0,9%. We blijven werken volgens het Convenant Voorkoming Huisuitzetting; in 2018 zetten we hierbij ook Mail to Pay (e-accept) in.

Aanvullen met project beperken vastelasten (zoals Domesta).

Verlagen van de servicekosten door afschaffen van bepaalde service-componenten.

Activiteiten en resultaat 2017

Huurachterstand

Percentage huurachterstand

0,93%

Preventie ontruiming

Totaal aantal ontruimde woningen

17

Wegens huurachterstand

15

Wegens woonfraude

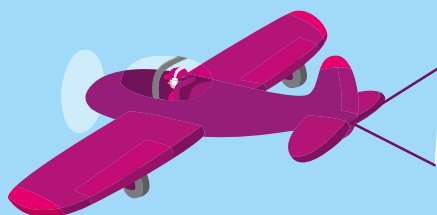
2

Totaal aantal opgerolde hennepplantages

8

Convenant Voorkoming Huisuitzetting

In dit convenant slaan de gemeente Alphen aan den Rijn, GGD Hollands Midden en Woonforte de handen ineen om schuldensituaties en dreigende huisuitzetting in Alphen aan den Rijn zoveel mogelijk te voorkomen. Dit maakt dat het aantal ontruiming al jarenlang laag is.



Oog voor mensen, hart voor wonen

Doelstelling 2017

Dak- en thuisloosheid

Wij bestrijden dak- en thuisloosheid in samenwerking met partners.

Activiteiten en resultaat 2017

Dak- en thuisloosheid

Voor het bestrijden van dak- en thuisloosheid zie activiteiten en resultaat 2017 bij de prestaties urgent woningzoekenden en statushouders op pagina 27.

Geplande activiteiten 2018

Dak- en thuisloosheid

Wij leveren alle door zorgpartijen gevraagde contingent woningen voor de huisvesting van dak- en thuislozen.



Doelstelling 2017

Inclusief Alphen aan den Rijn

Wij stimuleren onze huurders bij te dragen aan een inclusief en circulair Alphen aan den Rijn door ze te informeren, te faciliteren, aan te spreken en uit te dagen.

Geplande activiteiten 2018

Inclusief Alphen aan den Rijn

Afronden en uitvoeren van de integrale aanpak voor leefbaarheid, sociaal beheer en participatie. Hiermee is sociale innovatie een belangrijk onderdeel.

Experimenten om eigen netwerk te versterken t.b.v. vergroten menselijk kapitaal (kansen bieden op opleiding en werkervaring).

Project voor inzet doelgroep in netwerk. We doen experimenten waarbij minimaal 25 huurders (of hun kinderen) gebruik hebben gemaakt van ons netwerk ter vergroting van hun menselijk kapitaal.

Activiteiten en resultaat 2017

Inclusief Alphen aan den Rijn

Woonforte is bezig om een integrale aanpak voor leefbaarheid, sociaal beheer en participatie op te stellen. Woonforte vergroot de betrokkenheid van bewoners bij hun omgeving. Daardoor kan de buurt een ontmoetingsplaats worden waar mensen op een prettige manier met elkaar samenleven. Op dit vlak spelen we vooral een faciliterende rol. We zoeken samenwerking met bewoners en professionele partners in de wijk.

Concrete acties:

- Samen met energiecoaches is een plan gemaakt voor zonnepanelen op de flats aan de Groningenstraat en de Utrechtstraat in combinatie met Ledverlichting.
- Albanianae en Woonforte hebben 100 In-Home-Displays aangeboden waarmee huurders hun energie-verbruik kunnen bijhouden.
- Woonforte heeft een muurschildering op de Plutoflat geplaatst op verzoek van bewoners van Driehoorne.
- Jongeren hebben, via het Buurtbedrijf, de bergingsgangen Diamantflat geschilderd.
- Street-TV maakte een film over gedragsregels.
- Er zijn gesprekken gevoerd met de gemeente en bewoners over veiligheid en sociale samenhang in het Hof van Alfen vanwege het gat tussen langer zelfstandig wonen en opnamen in een verpleegtehuis.



Aanpak vanuit missie, visie en strategie

Zelf- en samenredzaamheid

Wij zoeken naar wederkerigheid in oplossingen (sociale contracten).

Geplande activiteiten 2018

Huismeesters en bewonerscommissies

- Leefbaarheid en bewonersparticipatie (uitbreiden netwerk relatie bewoners(commissies)).
- Goede verbinding met alle huurders om te bepalen wie het wel/niet nodig hebben.
- Inzet huismeesters opnieuw bepalen (ook in relatie tot overeenkomsten VvE's).
- Introductie Buurtkanjers in heel Alphen aan den Rijn en gebruik Alphense App in minimaal 3 complexen.
- Alle gestapelde complexen worden regelmatig bezocht door een huismeester.



Activiteiten en resultaat 2017

Huismeesters

De buurtconsulenten van de beheerteams voerden samen met de gemeente en andere, professionele wijkpartijen periodiek overleg over gemeenschappelijke beheer-vraagstukken in de wijken.

Aantal permanent actieve huismeesters, die erop toe zien dat de buurt schoon, heel en veilig blijft

13

Aan loonkosten is hieraan besteed

€ 569.000

Daarvan is doorbelast aan huurders via servicekosten

€ 259.000

Buurtbeheer

Totaal aantal actieve buurtbeheerders in 7 buurten

18

Dit zijn vrijwilligers die nauw samenwerken met de huismeesters, de gebiedsbeheerders van de gemeente en de wijkagent.

Hieraan is besteed

€ 9.800

Aantal actieve buurtkanjers in Boskoop

50

Zij hebben een met grote variatie aan activiteiten, zoals:

- groenten kweken en schenken aan de buurt
- buurt opschonen of opfleuren met planten
- complex opfleuren met posters, geveltuin e.d.
- ontmoetingen organiseren
- bergingsgangen schilderen.

Voor al deze zaken hebben wij uitgegeven

€ 4.800

Vastgoed

*Ons vastgoed draagt bij aan
een sterk Alphen aan den Rijn.*

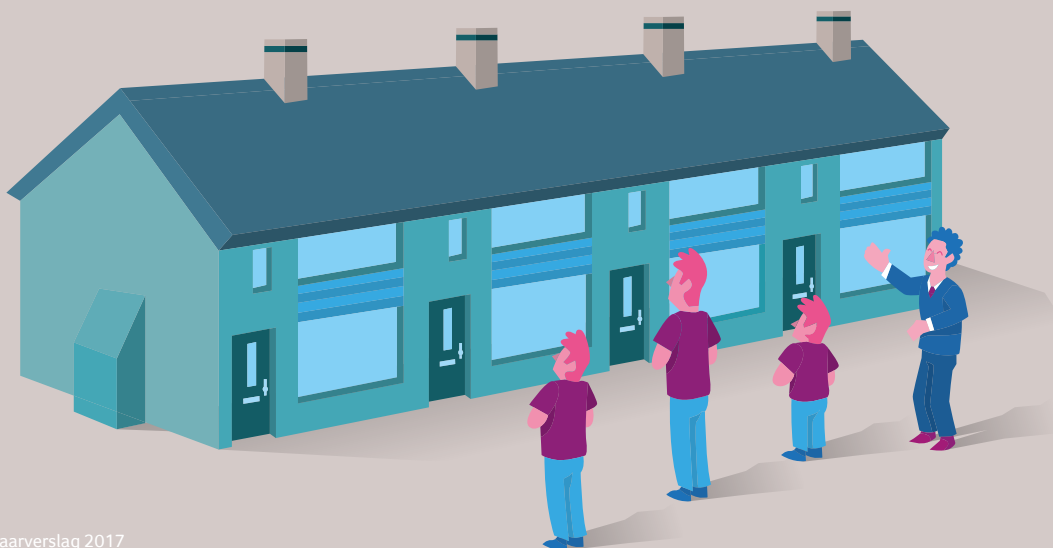


Doelen en ambities

*Wij leveren de juiste woningen,
voor de juiste prijs en op de juiste plek
(ambitie tot 2025).*

Wij zijn tevreden als:

- de woningen die we hebben nog steeds betaalbaar zijn voor de huishoudens met de laagste inkomens (betaalbaarheid);
- huishoudens met de laagste inkomens nog steeds in Alphen aan den Rijn kunnen wonen (beschikbaarheid);
- we alle doelen, zoals vastgelegd in de jaarlijkse prestatieafspraken, behalen en we onze vastgoedstrategie, gebaseerd op onze streefportefeuille, hebben gerealiseerd;
- wij adequaat kunnen reageren op actuele woningmarktvraagstukken en bijzondere woonbehoeften naast de hoofdlijn van ons vastgoedbeleid.



Huurbeleid

Woonforte voert een gematigd huurbeleid, gerelateerd aan woningkwaliteit en inkomens van huurders. De gemiddelde huurverhoging bedraagt tot 2025 maximaal de inflatie.

Wij gebruiken het huurbeleid om wonen betaalbaar te houden.

Toewijzing

Woonforte heeft de huurprijzen goedkoper gemaakt en komen daardoor onder de hoogste aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Het hoogste segment sociale huurwoningen verkleint daardoor van 1.800 naar 1.500.

Doelstelling 2018

Huurbeleid

We houden de huren in 2018 en de jaren daarna betaalbaar. De huurverhoging is de komende jaren nooit meer dan de inflatie. Leidend wordt de huursombenadering. De totale huur stijgt met een maximumpercentage; daarbinnen kunnen keuzes worden gemaakt.

Toewijzing

Wordt gecontinueerd.

Sociale huurwoningen

Aantal sociale huurwoningen van Woonforte, eind 2017

9.972

Met een gemiddelde huurprijs van

€ 521,44

Totaal aantal woningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens

7.142

Met een gemiddelde huurprijs van

€ 475,87

Niet-DAEB

Aantal niet-DAEB huurwoningen van Woonforte

504

Met een gemiddelde huurprijs van

€ 774,31

Huurmatiging

Gemiddeld % huurverhoging per 1 juli 2017

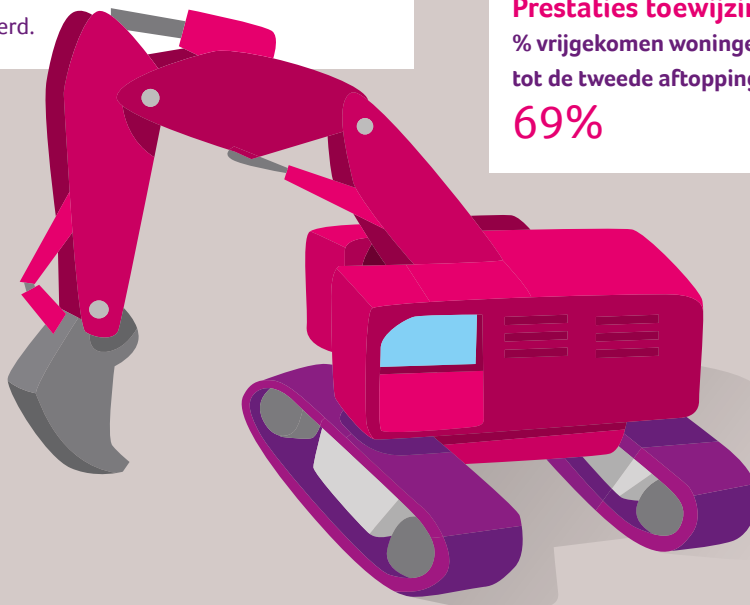
0,3%

Dat is gelijk aan de inflatie.

Prestaties toewijzing in 2017

% vrijgekomen woningen verhuurd met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens

69%



Portefeuillesamenstelling

We passen de samenstelling van de portefeuille zo aan dat een gespreide en evenwichtige gespreide portefeuille ontstaat (qua type, prijs, bouwperiode en gemeente) om de kwetsbaarheid te verkleinen. Dit doen we door nieuwbouw, sloop, verkoop, aankoop en renovatie van woningen. En door transformatie van vrijkomend/aangekocht (zorg)vastgoed naar woningen.

Doelstelling 2018

Locaties

Nieuwbouwlocaties acquireren voor minimaal 100 (eengezins)woningen.

Nieuwbouw

Op te leveren:

- 53 huurappartementen Lage Zijde 7b (De Leeuwerik)
- 11 eengezinswoningen Concertweg (onder voorbehoud)
- 30 appartementen Waterrijk West/Boomgaard
- Spaceboxen

Start bouw:

- 12 eengezinswoningen Klaverblad Weegbree Ichtusschool
- 12 eengezinswoningen Waterrijk West (Brederodepeer)

Renovatie

Op te leveren:

- P. Floriszstraat fase II, februari 2018
- Bezembinder, 4 woningen, april 2018

Nieuwbouw

Opgeleverde nieuwbouwwoningen in complex Toor in Alphen aan den Rijn.

145

Bouw gestart

53

appartementen Lage Zijde 7b (De Leeuwerik)

30

driekamerappartementen Waterrijk West Boomgaard

In voorbereiding

12

woningen Korenbloem

12

woningen Waterrijk West Brederodepeer

12

woningen Klaverblad Weegbree Ichtusschool

21

eengezinswoningen Mendelweg

11

woningen Concertweg

Niet doorgegaan

De bouw van twee nieuwe (duurzaam gebouwde, deels ondergrondse) spaceboxen voor cliënten van Stichting De Binnenvest ging niet door i.v.m. gebrek aan draagvlak.

Sloop

128

woningen Nachtegaal- en Leeuwerikstraat

Renovatie

Aantal aangepakte woningen

247

hiermee is de planning bijna gehaald

Kosten

€ 7,9 mln

Renovatie opgeleverd

112

woningen Cantatestraat

23

woningen Jacob van Damstraat

58

woningen Nicolaas Beetsstraat

54

woningen Klaverblad

Renovatie gestart

48

woningen P. Floriszstraat



Planmatig onderhoud

Aan planmatig onderhoud besteed

€ 5,8 mln

Begroot

€ 7,8 mln

In 2017 is minder aan planmatig onderhoud besteed, dan begroot. Dit komt vooral door opnieuw inplannen/afstemmen van werkzaamheden in Boskoop, en door gunstige aanbestedingsresultaten.

Vervanging laatste open verbrandingstoestellen

49 van de 103 in Alphen a/d Rijn

6 van de 14 in Boskoop

Contractonderhoud

€ 1,4 mln

Dagelijks onderhoud

Reparatieonderhoud

€ 3,2 mln

Mutatieonderhoud

€ 1,9 mln

Verbeterinvesteringen nav Dagelijks Onderhoud

€ 1,7 mln

Verkoop

Aantal verkochte woningen

69

Aantal woningen teruggekocht in het kader van de KoopGarant-regeling en weer opnieuw verkocht.

1

Aankoop

Aantal aangekochte onzelfstandige zorgwoningen, die we ombouwen naar reguliere eengezinswoningen in het sociale segment

4

In 2017 kocht Woonforte van Stichting Gemiva deze vier naast elkaar gelegen eengezinswoningen aan de Bezembinder (Alphen aan den Rijn).

Prestaties bedrijfsonroerend- en maatschappelijk onroerend goed

Aantal door Woonforte verhuurde ruimtes aan een commerciële of maatschappelijke organisatie

87

Transformaties 2017

Gerealiseerd in een voormalige school (Marokkostraat)

6 eengezinswoningen waarvan

4 verhuurd aan maatschappelijke doelgroepen.

We verbouwden een zorglocatie tot

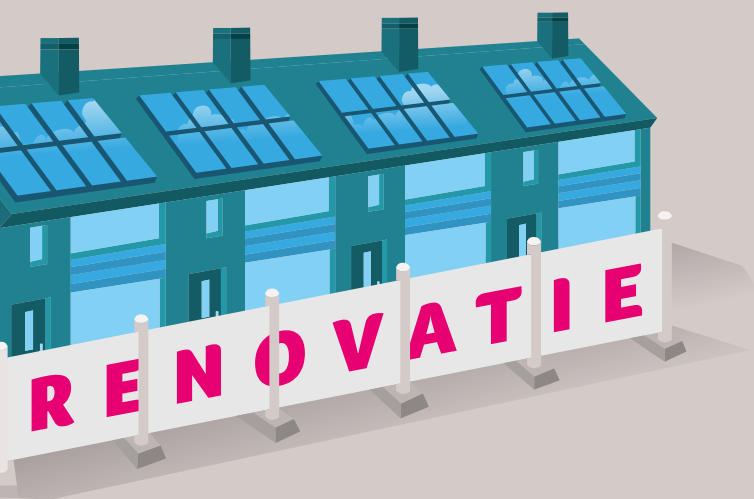
5 reguliere driekamerappartementen.

Verzorgingstehuis St. Joseph wordt omgebouwd naar

96 studio's voor spoedzoekers

10 tweekamerwoningen voor spoedzoekers

6 bedrijfsruimtes



Doelen en ambities

Wij leveren de juiste woningen, voor de juiste prijs en op de juiste plek en al onze woningen maken gebruik van hernieuwbare energie en materialen (ambitie tot 2050).

Wij zijn tevreden als:

- de woningen die we hebben nog steeds betaalbaar zijn voor de huishoudens met de laagste inkomens (betaalbaarheid);
- huishoudens met de laagste inkomens nog steeds in Alphen aan den Rijn kunnen wonen (bereikbaarheid);
- onze woningen uitsluitend hernieuwbare energie gebruiken;
- we uitsluitend circulaire materialen gebruiken.



Duurzaamheid

Woonforte neemt duurzaamheid mee in renovaties en nieuwbouw. Woonforte reserveert vanaf 2018 jaarlijks € 5 miljoen voor extra duurzaamheidsmaatregelen (uitgangspunt; modulair, elektrisch en hernieuwbare energie).

We maken onze woningen veiliger, comfortabeler en energiezuiniger terwijl ze betaalbaar blijven.

Doelstelling 2018

Energieneutraal

Woonforte ontwikkelt een plan om in 2050 energie-neutraal te zijn. Dit plan benut de steeds verdergaande technologische ontwikkelingen.

Bij 500 woningen per jaar gaat Woonforte zonnepanelen aanbrengen, daarbij rekening houdend met mogelijke belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet.

Prestaties duurzaamheid

Woonforte heeft aan duurzaamheid besteed

€ 4 mln

Op het nieuwe gebouw Toor zijn zonnepanelen geplaatst die de collectieve voorzieningen van elektriciteit voorzien. In Boskoop is het gerenoveerde gebouw Klaverblad ook voorzien van zonnepanelen.

Bij renovaties zijn woningen voorzien van duurzaamheidsmaatregelen (extra isolatie, dubbel glas e.d.) Onze ambities: we streven naar het maximaal haalbare binnen financieel verantwoorde kaders. In de praktijk komen we dan vaak uit op label A of B.

Gemiddeld aantal WWS punten

145

Gemiddelde energie-index van onze woningen

1,69

Na een proef is een top-10 van wooncomplexen opgesteld waar zonnepanelen, batterijen en led-verlichting kunnen worden ingezet om energie te besparen in de algemene ruimten.



Aanpak vanuit missie, visie en strategie

Technische ontwikkelingen

We maken optimaal gebruik van technische ontwikkelingen op het gebied van digitalisering en circulariteit.

Activiteiten en resultaat 2017

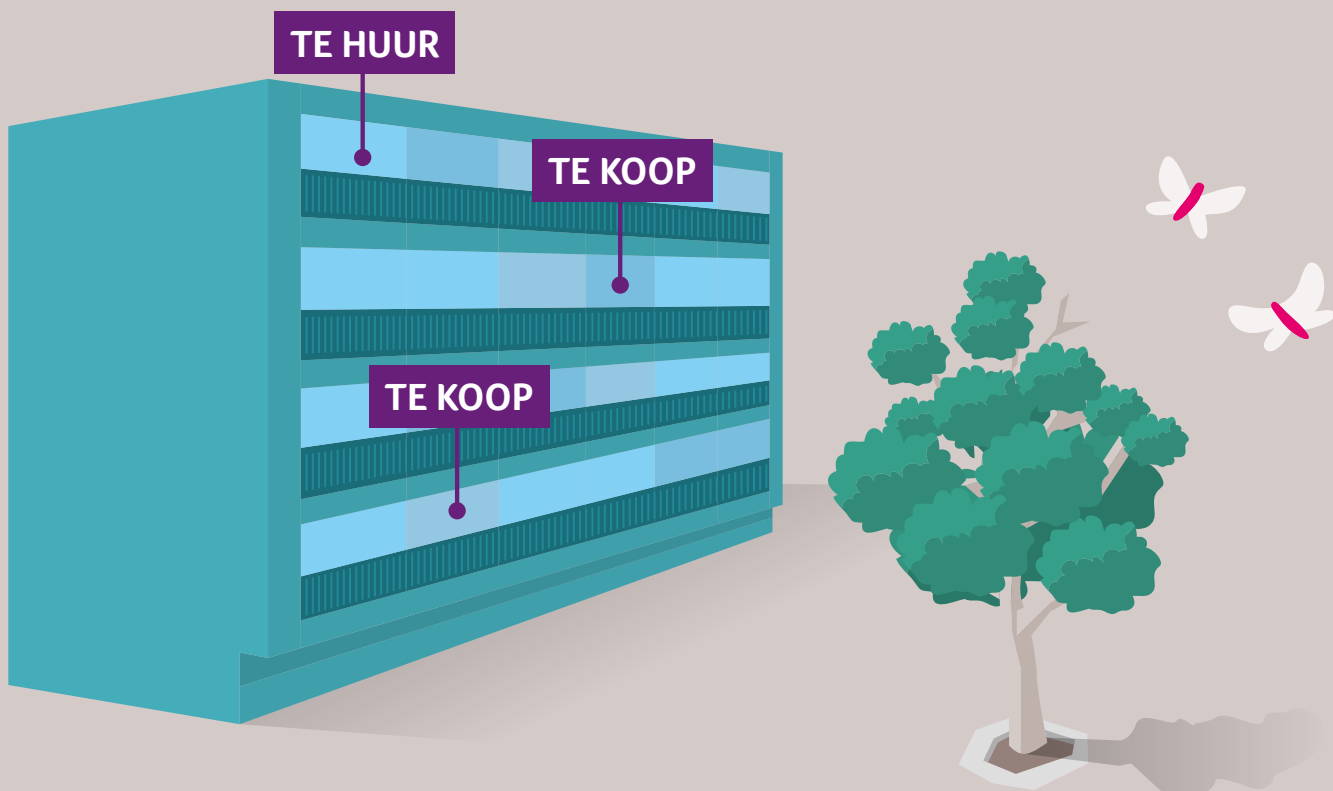
Technische ontwikkelingen

Woonforte heeft een proef gedaan met zonnepanelen en elektriciteitsopslag in batterijen voor liften. Behalve duurzaam is dat ook kostenbesparend.

Geplande activiteiten 2018

Technische ontwikkelingen

Woonforte ontwikkelt een plan van aanpak voor circulaire woningen. Werkwijze inbedden om de laatste stand van zaken toe te passen op verschillende projectfasen (van propositie tot realisatie, van complexplan tot realisatie). Verder ontwikkelen en uitvoeren plan zonnepanelen: eerst eengezinswoningen, daarna ook de gestapelde bouw.



Organisatie

Elke dag leren, innoveren en samenwerken.



Doelen en ambities

Wij ontwikkelen en koesteren wendbare mensen waardoor we ons vermogen tot aanpassing en innovatie vergroten.

Wij zijn tevreden als:

- iedereen (in onze organisatie) altijd handelt volgens de bedoeling en de strategie;
- iedereen de principes Resultaat, Richting, Ruimte, Reflectie, Rekenschap, Respons in de praktijk brengt;
- iedereen bezig is met een verbeterpunt van zichzelf, de afdeling, de organisatie als geheel en ons netwerk;
- iedereen zich 'stoer' gedraagt en falen ziet en gebruikt als waardevolle les;
- iedereen elke dag naar een 10 streeft zodat onze huurders onze dienstverlening met ten minste een 8 waarderen;
- iedereen ten minste deelneemt aan 1 multidisciplinair team en of taak/klus en zo bijdraagt aan crossfunctionele besluitvorming;
- we de competenties hebben om van buiten naar binnen te redeneren en in staat zijn in ons handelen verbinding te leggen met anderen en rekening te houden met hun belangen.



Aanpak vanuit missie, visie en strategie

Missie, visie en strategie

Wij implementeren onze missie, visie en strategie.

Activiteiten en resultaat 2017

Missie, visie en strategie

De missie, visie en strategie zijn geformuleerd en gedeeld. De uitvoering is ter hand genomen.

Fusie

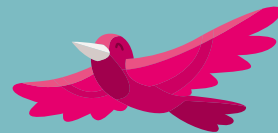
Het fusietraject is per 1 april afgerond. Woonforte houdt nog minimaal vijf jaar een kantoor of loket in Boskoop. Na vijf jaar heeft de huurdersvereniging instemmingsrecht op de beslissing om het kantoor aldaar wel of niet te handhaven.

Doelstelling 2018

Missie, visie en strategie

Verdere implementatie. Uitleg van de inhoud en wat van iedereen in de organisatie wordt verwacht. Voortgang rapporteren, successen en goede voorbeelden vieren.

Alle medewerkers kennen en begrijpen de bedoeling van de missie van Woonforte. Zij handelen ook in de geest van de bedoeling.



Aanpak vanuit missie, visie en strategie

Medewerkers

Woonforte wil een wendbare organisatie zijn. Daarbij staat de mens (medewerker en huurder) centraal.

Doelstelling 2018

Medewerkers

Alle medewerkers hebben naast hun functie een rol of een taak. De rol is bijvoorbeeld deelname aan multifunctionele teams (V&G, klachten, renovaties, complexplangroep). Een taak of klus is bijvoorbeeld BHV, OR, project, kennisbeheerder, functioneel beheerder.

Wij hebben een traject voor (collectieve) kennis, competenties en gedrag (asbest, agressie, integriteit), interne stages en piekondersteuning (verplicht/keuze-vrijheid in tijd en plaats).

Contact met huurders

Alle medewerkers ontmoeten ten minste eenmaal per jaar een klant/huurder en/of iemand vanuit ons netwerk of collega-corporatie.

Activiteiten en resultaat 2017

Medewerkers

Bij de fusie is alle medewerkers een uitwisselbare, passende of geschikte functie aangeboden.

% medewerkers geplaatst op hun eerste voorkeur
±90%

Aantal fte per 31-12-2017

105,1 fte

Aantal medewerkers

117 **52**  **65** 

Verzuimfrequentie

1,3%

Deze ligt onder de norm. Dit komt door een aantal langdurige ziektegevallen.

Ziekteverzuim

6,7%

Dit is fors hoger dan de norm (4,2%).

Gemiddelde leeftijd bij Woonforte

51 jaar

Inhuurkosten

ruim € 398.000

Contact met huurders

Aantal medewerkers die via de Dag van het huren en informatiebijeenkomsten over nieuwbouw-projecten contact hebben gehad met huurders (buiten de reguliere klantcontacten om)

± 50 medewerkers



Aanpak vanuit missie, visie en strategie

Organisatieontwikkeling

Woonforte wil een professionele, integere en wendbare organisatie zijn.

Aanpak vanuit missie, visie en strategie

Samenwerking

Woonforte neemt deel aan het corporatieoverleg Alphen aan den Rijn en werkt samen met andere woningcorporaties in het Groene Hart.

Activiteiten en resultaat 2017

Organisatieontwikkeling

Medewerkers konden een of meer loopbaangerichte workshops volgen bij alle Groene Hart-corporaties. Dit krijgt in 2018 een vervolg.

Activiteiten en resultaat 2017

Corporatieoverleg Alphen aan den Rijn

Ieder kwartaal hebben we overleg met Habeko Wonen om zaken af te stemmen. Daarnaast hebben we overleg gehad rondom de prestatieafspraken.

Platform Holland Rijnland/ Samenwerking Groene Hart

Met andere corporaties is gewerkt aan de thema's woonruimteverdeling, regionaal overleg, kennisontwikkeling, vragen rond bijzondere toewijzing en duurzaamheid. Vanuit P&O konden medewerkers een of meerdere loopbaangerichte workshops volgen. Verder hebben we onderzoek gedaan naar gezamenlijk inkopen van contractonderhoud en het verrichten van audits bij elkaar. Dit wordt in 2018 ingevoerd.

Doelstelling 2018

Organisatieontwikkeling

Wij hebben een programma voor organisatieontwikkeling (BOOG), bestaande uit:

- Basisvaardigheden (deskundigheid, integriteit en samenwerken).
- Wendbaarheid (verbeteren, verbinding en ontmoeting)
- MVS (sociale innovatie, tussen systeem en bedoeling)

Dit programma wordt in 2018 uitgevoerd. We ontwikkelen onszelf volgens het principe van het Anker, met vragen die helpen ons werk goed te doen: Wat is de bedoeling? Wat moet het resultaat zijn? Heb ik de juiste competenties (zelf of in het team)? Krijg ik feedback? Achteraf gaan we na of het resultaat en proces hebben voldaan.

Doelstelling 2018

Corporatieoverleg Alphen aan den Rijn

Ieder kwartaal is er overleg met Habeko Wonen om zaken af te stemmen.

Samenwerking Groene Hart

Op alle thema's minimaal een concreet resultaat

Innovatie

Woonforte werkt met innovatieteams (ook samen met GHC's). Drie medewerkers nemen deel aan het innovatielab van het Groene Hart. In 2018 organiseren de corporaties een gezamenlijke innovatiesessie.



Doelen en ambities

Wij zijn een efficiënte, wendbare en toekomstbestendige organisatie.

Wij zijn tevreden als:

- we verspilling van tijd en energie bestrijden en onnodige administratie en bureaucratie verbannen;
- we talent aantrekken en behouden, en ook aanwezig talent in organisatie beter benutten;
- we diversiteit nastreven en zorgen dat ons ouder wordende personeel geen beperking wordt;
- Woonforte een organisatie is waar mensen graag werken. Medewerkers geven gemiddeld een 8;
- de ontwikkeling van beïnvloedbare organisatiekosten niet meer is dan de inflatie;
- we 10% efficiencywinst behalen in de komende 4 jaar.



Aanpak vanuit missie, visie en strategie

Innovatie

Woonforte richt zich op sociale innovatie. Op andere terreinen (zoals circulariteit) adopteren wij snel nieuwe (technische) ontwikkelingen die ons kunnen helpen bij het realiseren van onze missie, visie en strategie.

Activiteiten en resultaat 2017

Innovatie

Vooruitlopend op de doelstelling voor 2018 (zie onder) onderzoekt Woonforte in het kader van de Aedes-vernieuwingsagenda de mogelijkheid om een spraak-gestuurde AI-chatbot/virtual agent in te zetten. Woonforte is voor dit onderdeel projectleider.

We werken met de Alphense App (zie pagina 25).

We werken aan een nieuwe BI-tool (SKARP), gebruikmakend van sectorstandaarden. We gaan hiermee ook big data analyseren.

Doelstelling 2018

Beoordelingscyclus

Onze beoordelingscyclus staat in het teken van goede gesprekken over resultaten, groei en ambities.

Innovatie

Wij gaan nieuwe technologieën inzetten voor onze activiteiten: onder andere analyses, onderhoud, dienstverlening en bedrijfsvoering.

Efficiencyverbetering

Wij hebben een plan voor 10% efficiencyverbetering in de komende 4 jaar en voeren dit uit.

Doelstelling 2017

Diversen

Woonforte is compliant en een goede werkgever.

Activiteiten en resultaat 2017

Klokkenluidersregeling en integriteitscode

De klokkenluidersregeling en de integriteitscode zijn bij de fusie geactualiseerd. Aan deze regelingen is veel aandacht besteed. Ook beschikt Woonforte over een incidentenregister en de mogelijkheid om extern anonieme meldingen te doen. Over 2017 zijn geen misstanden gemeld.

Integriteit

In 2017 waren er geen incidentmeldingen op het gebied van fraude over medewerkers van Woonforte. Ook waren er geen meldingen bij de anonieme meldlijn van de firma Hoffmann.

Agressieprotocol en agressieprocedure

Verreweg de meeste huurders gedragen zich correct.

Aantal incidentenmeldingen

7

Dat is fors lager dan de jaren ervoor.

Asbest

Aantal incidentenmeldingen

2

Aandacht voor asbestherkenning (cursus) en discipline bij het vooraf checken van het asbestregister blijven belangrijk.

Exitgesprekken

Aantal medewerkers uit dienst

9

De exitinterviews leidden niet tot verbetermaatregelen. Natuurlijk zijn er aandachtspunten, maar daar wordt al aan gewerkt.

Op vol vermogen presteren

Doelstellingen

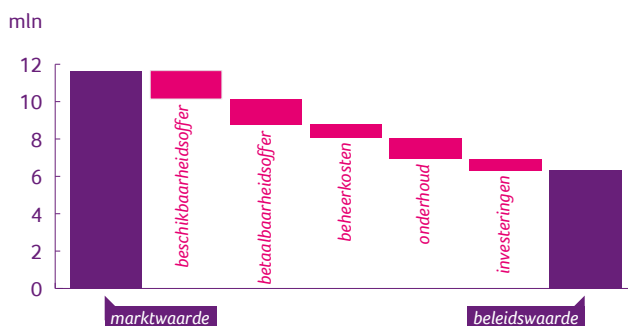
- Woonforte koerst op een rendabele DAEB-operatie. De verhuur van onze woningen moet voldoende opleveren om onze uitgaven te dekken. De operationele kasstroom moet positief zijn; daarop sturen wij.
- Waardefluctuaties spelen in onze operationele en tactische besturing nauwelijks een rol. Wel rekenen wij onze meerjarenbegroting zo in dat wij waardefluctuaties kunnen opvangen. Wij kiezen in beginsel voor anticyclisch gedrag. Dat betekent: we investeren vooral als de conjuncturele waarden onder de structurele waarden liggen. Als de conjuncturele waarde hoger ligt, verkopen wij bijvoorbeeld woningen. Tenzij er andere reden zijn om dat niet doen; bijvoorbeeld woningmarkt technische.
- We gaan uit van de marktwaarde van ons bezit in verhuurde staat en streven naar een optimale balans tussen financieel en maatschappelijk rendement. We maken inzichtelijk hoe onze rendementen zich verhouden tot die van commerciële partijen. Dat maakt duidelijk wat ons offer is voor het maatschappelijk presteren, en het geeft inzicht in de efficiëntie van de organisatie.
- Wij werken in dat verband aan een samenhangend systeem van programmamanagement, portefeuillemanagement, assetmanagement en propertymanagement.

Maatschappelijk offer

Corporaties voeren het beheer over het maatschappelijk gebonden vermogen dat ligt opgesloten in hun vastgoedportefeuille. De omvang van het beheerd maatschappelijk vermogen komt tot uitdrukking in de marktwaarde van het bezit. De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt ultimo 2017 naar verwachting € 1.196 miljoen. Vanwege maatschappelijke doelstellingen realiseren woningcorporaties een lager rendement dan vastgoedbeleggers. Op basis van het huidige beleid zal Woonforte € 633 miljoen realiseren. Dit noemen we de beleidswaarde. Het verschil van € 532 miljoen is de in geld uitgedrukte maatschappelijk toegevoegde waarde die Woonforte realiseert bij het behalen van haar doelstellingen. De maatschappelijk

toegevoegde waarde is te onderscheiden naar vier belangrijke maatschappelijke effecten: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van de woning en woon-omgeving. Deze laatste is gesplitst naar beheerkosten, onderhoud en investeringen.

Figuur: Marktwaarde en maatschappelijk toegevoegde waarde



De voorwaarden

Woningcorporaties worden door verschillende instanties beoordeeld om te bewaken dat zij volkshuisvestelijk en financieel verantwoord te werk gaan. Hieronder volgt een opsomming van de beoordelingen in 2017.

Oordeelsbrief Autoriteit woningcorporaties/ILT

- De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt individuele woningcorporaties op hun financiën, de rechtmatigheid, de governance, de integriteit en hun manier van omgaan met de staatssteun- en passendheidsnorm.
- De Aw oordeelde in mei dat het Reglement financieel beleid en beheer van Woonforte voldoet aan de wettelijke vereisten. De Aw verleende eind 2017 ook goedkeuring aan het addendum bij het reglement, zij het met een kanttekening bij de verkoop van 92 woningen aan de Lage Zijde in Alphen aan den Rijn. Deze woningen zijn door Woonforte verkocht aan de gemeente zonder dat daar formele toestemming voor was vastgelegd. Inmiddels heeft Woonforte hiervoor alsnog goedkeuring gekregen.

- De Oordeelsbrief van de Aw ging daarnaast in op ons scheidingsvoorstel van DAEB- en niet-DAEB-bezit en de juridische fusie tussen wonenCentraal en Trifolium. De Aw heeft hieraan goedkeuring verleend.
- Woonforte ontving van de Aw een brief over de indicatieve bestedingsruimte in 2017. Deze ruimte was ten opzichte van het vorige rapport gedaald als gevolg van gewijzigde berekeningsuitgangspunten.
- De Aw oordeelde positief over de staatssteun- en passendheidsnorm (voor de huurtoeslag), zowel voor wonenCentraal als Trifolium in het jaar 2016. Deze brief vervangt de Oordeelsbrief van de Inspectie Leefomgeving en Transport. Het oordeel over 2016 volgt in 2018.
- Het resultaat van de periodieke governance-inspectie (2 augustus 2017) door de Aw was positief: de Aw beoordeelt de verhouding tussen bestuur en Raad van Commissarissen van Woonforte als ‘positief en constructief’ en merkten geen bijzonderheden op.
- De Aw oordeelde positief over Woonforte op basis van de gegevens over het jaar 2016 en de dPi en dVi 2016, en de begroting die werd ingediend voor de fusie-organisatie.

WSW: Woonforte is borgbaar

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) draagt als ‘hoeder van de borg’ bij aan optimale financiering van de volkshuisvesting door objectief risicomanagement. Het WSW stelt vast of een woningcorporatie kredietwaardig is, of financiering mogelijk is en of de corporatie borgbaar is.

- Woonforte verkreeg van het WSW de registratieverklaring omtrent de fusie tussen wonenCentraal en Trifolium.
- Woonforte verkreeg voor de jaren 2017-2019 het gevraagde borgingsplafond.
- Het WSW gaf Woonforte over het jaar 2017 een positieve beoordeling.
- De risicobeoordeling spitste zich net als voorgaande jaren toe op onze onderhoudsmethodiek. Naar aanleiding van al eerder ondernomen acties op dit punt (waaronder een conditiemeting in het najaar van 2016) is een bespreking met het WSW gevoerd over onze analyse. Deze is tot tevredenheid afgewikkeld.

- Woonforte heeft het WSW een scenario aangeleverd voor de uitbreidingslocatie Gnephoek, in vervolg op schriftelijke vragen in augustus over onze portefeuillestrategie.
- Het WSW verzocht om aanpassing van de volmacht van Woonforte aan als gevolg van de Woningwet 2015 en het BTIV 2015. Begin 2018 wordt de volmacht aangepast.

Oordeel onafhankelijke accountant: wonenCentraal en Trifolium ‘in control’; Woonforte ligt stevig op koers

- De onafhankelijke accountants van wonenCentraal en Trifolium, benoemd door de respectievelijke Raad van Commissarissen, controleerden de beide jaarrekeningen 2016 en stelden daarnaast vast dat de corporaties hun werk hebben uitgevoerd in het belang van de volkshuisvesting. Nadat de nieuwe Raad van Commissarissen van Woonforte beide jaarrekeningen had goedgekeurd, velden de betrokken accountants EY (Trifolium) en PWC (wonenCentraal) een positief oordeel.
- Voor 2017 en 2018 treedt PWC als accountant op voor Woonforte. Per 1 januari 2017 zou volgens de Governance Code eigenlijk een nieuwe accountant moeten worden aangesteld, maar in het kader van de fusiedatum (1 april) heeft Woonforte deze (overigens toegestane) afwijking van de Code toegepast.
- PWC gaf in de Rapportage Interimbevindingen controle 2017 een positief oordeel over Woonforte af. Er zijn geen significante tekortkomingen in de interne beheersing geconstateerd, en de fusie heeft volgens de accountant op een beheerste wijze plaatsgevonden. Ook de kwaliteit van onze interne beheersing is van een goed niveau.

Convenant horizontaal toezicht

Het bestaande Convenant Horizontaal Toezicht tussen wonenCentraal en de Belastingdienst – gericht op een goede en transparante uitwisseling van gegevens ter voorkoming van de klassieke ‘verticale’ verstandhouding – is door Woonforte voortgezet en ondertekend op 4 mei 2017. Het Convenant is gesloten voor onbepaalde tijd.

Aan het eind van 2017 was Woonforte nog in gesprek met de Belastingdienst over de aangifte 2015 van wonenCentraal (hangende een afwaardering van de fiscale boekwaarde). In januari 2018 is daar consensus over bereikt. Dit was ons in december 2017 al mondeling toegezegd.

Kasstroomsturing

- De kasstroomsturing van WonenCentraal (met een tweewekelijkse rapportage over kasstroomverloop en maandelijkse prognoses) is door Woonforte geadopteerd, zij het in iets praktischer vorm: de kasstroomcontrole en -prognose vinden nu maandelijks plaats.
- De begroting van Woonforte voor 2017 is goedgekeurd en is in feite een optelling van de begrotingen van wonenCentraal en Trifolium met een actualisatie als gevolg van afspraken rondom de fusie. De Kaderbrief 2018 is gebaseerd op de nieuwe missie, visie en strategie en de activiteiten die hieruit voortvloeien. Vastgesteld is dat Woonforte aan de gestelde interne en externe normen voldoet.

Treasury, Financiële derivaten

Op grond van de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting die op 1 september 2013 van toepassing zijn geworden heeft Woonforte in het verleden een beperkt aantal toegestane financiële instrumenten ingezet voor het beheersen van het renterisico.

De marktwaarde van de swaps bedraagt per 31 december 2017 negatief € 3.936.443 vanwege een lagere swaprente ultimo 2017 ten opzichte van het moment van afsluiten. Woonforte loopt op dit moment geen tegenpartijrisico. Bij geen van de contracten die afgesloten zijn, zijn break-clauses en/of margin call verplichtingen opgenomen. Zie verder op pagina 59.

Woonforte heeft na 1 augustus 2013 geen nieuwe financiële derivaten afgesloten, noch wijzigingen aangebracht in de reeds bestaande. Woonforte heeft daarmee in 2017 binnen het wettelijk kader van de Beleidsregels gehandeld.

Hedgetabelswaps vs roll overs

Dealcode	Tegenpartij	Type	Hoofdsom 2017	Hoofdsom 2018	Startdatum	Einddatum	Variabele rente	Coupondata rente	Conventie	Coupondata rente	Conventie
IRS0000263	BNG BANK	Payer swap	-10.000.000	-10.000.000	01-04-2009	01-04-2019	EUR 3M	1 apr, 1 jul, 1 okt, 1 jan	actual/360	1 apr	30/360
LBBT005554	NWB BANK	Roll-over vast	10.000.000	10.000.000	01-04-2015	01-04-2019	EUR 3M +17bp	1 apr, 1 jul, 1 okt, 1 jan	actual/360		
IRS0000264	ING	Payer swap	-10.000.000		01-09-2009	01-09-2018	EUR 3M	1 mrt, 1 jun, 1 sep, 1 dec	actual/360	1 sep	30/360
LBBT005555	BNG BANK	Roll-over vast	10.000.000		01-12-2014	03-09-2018	EUR 3M +25bp	1 mrt, 1 jun, 1 sep, 1 dec	actual/360		
IRS0000631	AAB	Payer swap	-4.000.000	-4.000.000	02-01-2012	02-01-2020	EUR 6M	2 jul, 2 jan	actual/360	2 jan	30/360
LBBT005820	BNG BANK	Roll-over vast	4.000.000	4.000.000	04-01-2016	02-01-2020	EUR 6M +19bp	2 jul, 2 jan	actual/360		
IRS0000632	AAB	Payer swap	-5.000.000	-5.000.000	03-06-2013	01-06-2022	EUR 6M	1 jun, 1 dec	actual/360	1 jun	30/360
LBBT005622	BNG BANK	Roll-over vast	5.000.000	5.000.000	01-06-2015	01-06-2022	EUR 6M +11,5bp	1 jun, 1 dec	actual/360		
LBBT004708	BNG BANK	Roll-over			31-05-2013	01-06-2015	EUR 6M +9bp		actual/360		
IRS0000658	GE ARTESIA	Payer swap	-5.000.000	-5.000.000	02-04-2007	02-04-2019	EUR 3M	2 apr, 2 jul, 2 okt, 2 jan	actual/360	2 apr	30/360
LBBT006361	BNG BANK	Roll-over vast	5.000.000	5.000.000	03-10-2016	02-04-2019	EUR 3M +14,5bp	2 apr, 2 jul, 2 okt, 2 jan	actual/360		
IRS0000659	GE ARTESIA	Payer swap	-5.000.000		02-11-2006	02-11-2018	EUR 3M	2 feb, 2 mei, 2 aug, 2 nov	actual/360	2 nov	30/360
LBBT006399	BNG BANK	Roll-over vast	5.000.000		02-11-2016	02-11-2018	EUR 3M +9,5bp	2 feb, 2 mei, 2 aug, 2 nov	actual/360		
LBBT005409	BNG BANK	Roll-over			03-11-2014	02-11-2016	EUR 3M +29bp		actual/360		
IRS0000660	AAB	Payer swap	-4.000.000	-4.000.000	01-09-2014	01-09-2021	EUR 6M	1 mrt, 1 sep	actual/360	1 sep	30/360
LBBT005314	BNG BANK	Roll-over vast	4.000.000	4.000.000	01-09-2014	01-09-2021	EUR 6M +30bp	1 mrt, 1 sep	actual/360		

Toezichtbelemmerende bepalingen

Woonforte heeft een aantal derivatencontracten in haar portefeuille waarvan is vastgesteld dat er sprake is van toezichtbelemmerende bepalingen. Deze contracten zijn afgesloten met ABN AMRO. ABN AMRO wordt periodiek verzocht de toezichtbelemmerende bepalingen te schrappen. Tot nu toe heeft ABN AMRO te kennen gegeven daar niet aan mee te willen werken.

Woonforte hanteert hierbij het volgende uitgangspunt: gelet op de relatief korte looptijd van deze contracten, de daardoor jaarlijks sterk teruglopende (negatieve) marktwaarde en de opmerking van de minister in zijn brief van 7 juni 2013 aan de Tweede Kamer ("hierbij kunnen partijen rekening houden met hun beider (financiële) belangen") heeft het uit financiële overwegingen de voorkeur om het contract uit te dienen, tenzij het, zonder substantiële kosten, alsnog mogelijk wordt het contract om te zetten dan wel anderszins de toezichtbelemmerende bepalingen uit de betreffende contracten te verwijderen.

Kwaliteit en auditing

Woonforte werkt voortdurend aan de kwaliteit en meet voortdurend of processen goed verlopen. Woonforte heeft de kwaliteit verbeterd door de administratieve processen voor projecten en dagelijks onderhoud te vereenvoudigen. In aanloop naar de fusie zijn alle procedures en processen tegen het licht gehouden en waar nodig her-ontworpen, aangescherpt of afgestemd. In 2017 waren er geen specifieke procedure of een proces dat in het bijzonder aandacht vraagt via auditing. Wel is de woningtoewijzing doorlopend gecontroleerd.

Privacy en IT-beveiliging

- Woonforte heeft privacy hoog in het vaandel en is in 2017 gestart met de werkzaamheden om te voldoen aan de AVG.
- Woonforte heeft permanent aandacht voor de beveiliging van het vitale informatiesysteem. Ook in 2017 zijn weer diverse projecten op dit gebied uitgevoerd. We voeren regelmatig acties uit om het bewustzijn van alle medewerkers rond informatiebeveiliging (en ieders aandeel daarin) te vergroten en aan te scherpen.

- Er is structureel aandacht voor het voorkómen van datalekken; Woonforte voldoet aan alle regelgeving op dit gebied. In mei 2018 wordt de wetgeving rond privacy en datalekken verder aangescherpt; Woonforte bereidt zich daar tijdig op voor. Er is een plan van aanpak vastgesteld om te voldoen aan wetgeving rond de registratie van persoonsgegevens.
- De migratie van de beveiligingssystemen bij de fusie is goed verlopen.
- Woonforte heeft nieuwe software gekozen voor het beheer van bestuurlijke informatie. De datakwaliteit is verbeterd, net als het klantenportaal.

Financiële resultaten

Maatschappelijk investeren

Woonforte staat er financieel goed voor. Wij kunnen op verantwoorde wijze onze programma's uitvoeren. Ook met een structureel gematigde huurverhoging kunnen wij aan de lokale opgave op het gebied van renovatie, onderhoud en nieuwbouw goed tegemoet komen. Daarbij maakt Woonforte steeds een zorgvuldige afweging over de wijze waarop wij ons vermogen inzetten voor de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van onze woningen, rekening houdend met duurzaamheid en een inclusieve samenleving, zoals vastgelegd in onze vernieuwde missie, visie en strategie. De plannen voor de komende jaren zijn doorgerekend en zijn haalbaar, binnen gestelde kaders en normen. Tegen acceptabele risico's.

Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2017 was € 132.731.000. Het jaarresultaat komt fors gunstiger uit dan begroot (€ 31.587.000).

De belangrijkste verschillen betreffen:

- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille € 22.761.000. De marktwaarde in verhuurde staat is sterker gestegen (9,1 %) dan begroot in 2017. De sterke stijging komt door een gedaalde disconteringsvoet en exit-yield en een hogere leegwaarde. Het gevolg van deze stijging is dat

voor een aantal nieuwbouwprojecten sprake is van een lagere onrendabele top dan waar in de begroting rekening mee werd gehouden. Bij sommige projecten is sprake van een terugname van eerder verantwoorde onrendabele toppen.

- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille € 58.162.000. De marktwaarde in verhuurde staat is sterker gestegen dan begroot in 2017. De niet-gerealiseerde waardeverandering van de vastgoedportefeuille is in 2017 daardoor hoger dan begroot.
- Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille € 5.282.000. In de begroting is rekening gehouden met 118 verkopen, inclusief verkoop van 92 woningen van de complexen Nachtegaalstraat en Leeuwerikstraat aan de gemeente Alphen aan den Rijn. Gedurende 2017 zijn 161 woningen verkocht, 69 woningen aan natuurlijke personen en 92 woningen aan de gemeente Alphen aan den Rijn.
- Belastingen € 13.576.000. De belastingbete betreft de belastinglatenties en grotendeels de dotatie aan de latente belastingvordering inzake het fiscaal compensabel verlies. De belastingbete is het gevolg van de in 2017 doorgevoerde (extra) afwaardering in de aangiften vennootschapsbelasting 2015.

Kasstromen

Bij Woonforte wordt heel kort op de bal gezeten waar het gaat om kasstromen. Desondanks wijken de uitkomsten flink af van de begroting. Deze afwijkingen zijn voor een groot deel niet of moeilijk door ons beïnvloedbaar. De operationele kasstromen over 2017 zijn positiever en de (des)investeringskasstromen zijn fors lager ten opzichte van de begroting. De belangrijkste oorzaken van deze afwijkingen betreffen: de overloop van verschillende onderhoud/renovatieprojecten van het ene naar het andere jaar, het niet realiseren van nieuwbouw woningen voor spoedzoekers, het later starten met de nieuwbouw Concertweg en Klaverblad Weegbree en een hoger aantal verkochte huurwoningen. Daardoor is de financieringsbehoefte 2017 € 12 miljoen lager en is de eindstand liquide middelen € 5,3 miljoen hoger dan begroot. Het borgingsplafond 2017 was toereikend gelet op de financieringsbehoefte.

De niet-daeb tak van Woonforte had in 2017 onvoldoende eigen middelen om haar niet borgbare investeringen (investeringen in niet-daeb) te kunnen financieren. Deze financieringsbehoefte is daarom met niet geborgd kort geld afgedekt.

Netto bedrijfslasten per verhuureenheid

De netto-bedrijfslasten per verhuureenheid zijn lager dan begroot. De begrote fusiekosten zijn lager uitgekomen doordat veel fusiekosten al in 2016 zijn gerealiseerd. Daarnaast is minder besteed aan opleidingen en is er geen saneringsheffing opgelegd. Extra kosten zijn gemaakt vanwege het (eerder) taxeren van het vastgoed ten behoeve van de marktwaarde en EPA labelling. Daarnaast is meer uitgegeven aan het inhuren van tijdelijk personeel.

Risicomanagement

Het werk dat Woonforte verzet gaat gepaard met risico's. Om deze te beheersen is het belangrijk om inzicht te hebben en te houden in deze risico's. Woonforte is transparant over deze risico's en onzekerheden en hecht grote waarde aan goed risicomanagement. Deze zorgt voor voldoende zekerheid om onze strategische doelstellingen uit de MVS op een verantwoorde manier te behalen. Daarvoor gebruiken wij een raamwerk voor risicomanagement met daarin onze principes. Hierdoor stellen we de hele organisatie in staat om bij te sturen en te verbeteren, en kan Woonforte voldoen aan wet- en regelgeving.

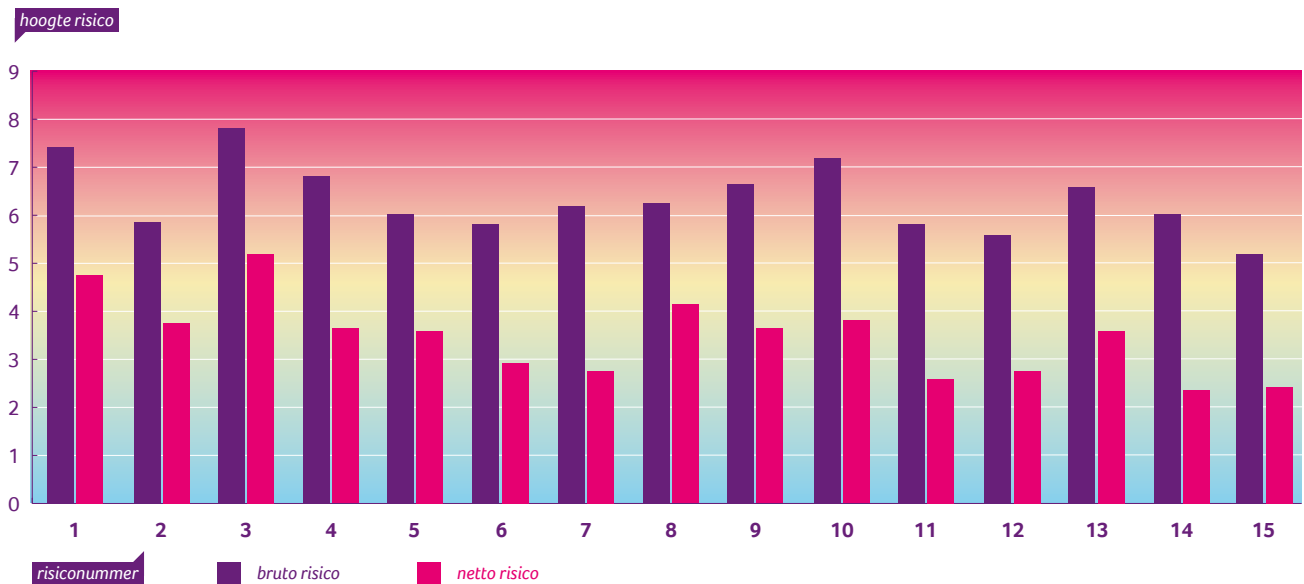
Raamwerk risicomanagementproces

Risk Appetite	Aan de hand van de doelstellingen uit de MVS wordt de risicotolerantie bepaald. Gelet op haar maatschappelijke en sociale taak kiest Woonforte voor een risicomijdende en behoudende positie. Woonforte hanteert vier beheersingsstrategieën: reduceren, vermijden, overdragen en accepteren. Risico's met betrekking tot het imago vermijden we te allen tijde.
Scenarioanalyse	Bij de kaderbrief en begroting maakt Woonforte een scenarioanalyse. Met deze analyse brengen we het (financiële) risicoprofiel van het voorgenomen beleid in kaart. Doel is om vast te stellen of het voorgenomen beleid haalbaar is, gelet op de ontwikkeling van het eigen vermogen en met name operationele kasstromen in relatie tot het daarmee samenhangende risicoprofiel.
Risicobehandeling	Om te bepalen of maatregelen noodzakelijk zijn, zet Woonforte de geanalyseerde risico's af tegen vooraf gedefinieerde criteria zoals genormeerde bedrijfsdoelstellingen en financiële ratio's. Bij specifieke besluitvorming en in de maandelijkse rapportage (BSC) toetsen we of wordt voldaan aan deze normen, en bepalen we of maatregelen noodzakelijk zijn.
Monitoring	In procedurebeschrijvingen is een risicoparagraaf opgenomen, waarbij de risico's in het proces en de beheermaatregelen in kaart zijn gebracht. We hebben deze vastgelegd in een normenkader. Daarnaast wordt bij besluitvoorstellen aan het bestuur en de Raad van Commissarissen gerapporteerd over relevante risico's en eventuele maatregelen om deze te beperken.
Rapportage	In de begroting worden de belangrijkste risico's en onzekerheden vermeld. Er is daarbij een link gelegd tussen de strategische doelstellingen en de belangrijkste daarmee samenhangende risico's. Per kwartaal wordt in de BSC over de belangrijkste risico's aan Bestuur en RvC gerapporteerd en geven we inzicht in de maatregelen die zijn genomen om de voornaamste risico's en onzekerheden te beheersen. In de risicoparagraaf in het jaarverslag legt het bestuur hierover verantwoording af.
Risicomanagement verankerd in de organisatie	Het bestuur is verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing. De Raad van Commissarissen houdt hierop toezicht. Het is van belang dat iedere medewerker zich bewust is van de risico's die Woonforte loopt. Naast harde maatregelen (procedureel) zijn maatregelen betroffen die gericht zijn op risicobesef, houding en gedrag (de cultuur) van de medewerkers, bestuur en RvC. Voorbeelden zijn: <ul style="list-style-type: none"> • beoordeling van de bestuurder en zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen • betrekken van alle medewerkers bij het identificeren van risico's • dilemmatrainingen Bovendien heeft Woonforte een klokkenluidersregeling en een integriteitsbeleid.

Prestaties in 2017


De eerste helft van 2017 lag het accent bij het risicomanagement vooral op het voldoen aan de nieuwe regelgeving van de Woningwet. Daarna is gestart om in afstemming met medewerkers de belangrijkste risico's met betrekking tot de strategische doelstellingen uit de MVS te identificeren. Daarnaast zijn maatregelen genomen om de kwaliteit van de informatievoorziening te verhogen. Begin 2018 zijn de belangrijkste (15) risico's vastgesteld. De uitkomsten zijn verwerkt in onderstaande figuur.

Figuur: Overzicht bruto en netto risico van de belangrijkste risico's



Risico's en onzekerheden

De belangrijkste risico's en onzekerheden van Woonforte (op basis van de Richtlijn 400):

 Risico's strategie			
Risico's	Mogelijke impact	Maatregelen	Beheersingsstrategie
Onvoldoende mogelijkheden om op een redelijke termijn in de vraag te voorzien van (een deel van) onze doelgroepen	Stijging woningnood bepaalde doelgroepen.	Aanpassen methode woon-ruimteverdeling. Opvoeren woningproductie. Bevorderen doorstroming huurders.	Reduceren
Onvoldoende kunnen betrekken of bereiken van huurders	Kwijtraken van lokaal draagvlak, waardoor hinder kan ontstaan bij de totstandkoming/uitvoering van beleid.	Vernieuwing van de participatie mogelijkheden.	Reduceren
Onvoldoende beschikbare ontwikkellocaties en producten in de huidige portefeuille gelet op vraag	Onvoldoende mogelijkheden om op een redelijke termijn in de vraag te voorzien van (een deel van) onze doelgroepen.	Actief acquireren naar grond-locaties en kantoren die omgebouwd kunnen worden. Bijstellen verkoopplan huur-woningen. In gesprek blijven met de gemeente en andere partijen op de vastgoed markt.	Reduceren
Onvoldoende effectieve uitgangspunten portefeuille-beleid en programma's gelet op ontwikkelingen woningmarkt	Een woningportefeuille die niet aansluit op de vraag uit de markt. Niet alleen in aantallen, maar ook gelet op doelgroepen.	Jaarlijkse (her)ijking portefeuillebeleid (w.o. complex strategieën) en programma's bij SWOT analyse kaderbrief.	Reduceren
Onvoldoende ontwikkelende, flexibele en lerende organisatie door de vele ontwikkelingen in de corporatie-sector	Bepaalde doelstellingen van de MVS worden niet behaald omdat niet aan deze randvoor-waarde wordt voldaan.	Er zijn diverse maatregelen getroffen om de ontwikkeling van de organisatie te bevorderen (zie pagina 47).	Reduceren
Onvoldoende beheersen van kosten	De efficiencydoelstelling wordt niet (volledig) gehaald. Er zijn minder middelen beschikbaar om volkshuisvestelijk te presteren.	Vaststellen van een efficiency-doelstelling en de wijze waarop deze behaald wordt. Allocatie van middelen bij kaderbrief en begroting. Budget- en subsidie-beheer.	Reduceren
Onvoldoende financiële ruimte om flexibel te kunnen opereren	Niet tijdig/volledig kunnen bij-schakelen in (uitvoering) beleid als omstandigheden dat nodig maken.	In gesprek blijven met de gemeente en andere partijen op de vastgoed markt.	Reduceren

✓ Risico's operationele activiteiten

Risico's	Mogelijke impact	Maatregelen	Beheersingsstrategie
Doelstellingen jaarplan	Een belangrijk risico is dat niet alle doelstellingen in het jaarplan worden gehaald, omdat er veel activiteiten onderhanden zijn	Vooraf vaststellen haalbaarheid jaarplan gelet op beschikbare middelen. Bewaken voortgang van het jaarplan en zo nodig bijsturen.	Reduceren
Informatiebeveiliging en -continuïteit	Discontinuïteit bedrijfsvoering als gevolg uitvallen van informatie-systemen en het verliezen van (privacy)gevoelige informatie	Uitvoeren van het informatie-beveiligingsbeleid en -plan opgesteld op basis van geldende ISO normen en implementatie van de privacywetgeving (AVG).	Reduceren
Betrouwbare en tijdige informatievoorziening	Foutieve besluitvorming en onvoldoende/te late bijsturing met het oog op realiseren bedrijfs-doelstellingen	Inrichten kwartaalrapportages bestuur, MT en RvC en daarop aansluitende management-rapportages naar individuele managers	Reduceren

📍 Risico's financiële positie

Risico's	Mogelijke impact	Maatregelen	Beheersingsstrategie
Marktrisico	Het verkoopprogramma huurwoningen wordt niet (geheel) gerealiseerd.	Geen maatregelen nodig gelet op de aantallen per jaar en de huidige marktsituatie.	Accepteren
Valutarisico	n.v.t. Leningen en financiële instrumenten worden afgesloten in euro's.	n.v.t.	Vermijden
Prijs/tegenpartij risico	De vordering op de tegenpartij wordt bij beleggingen niet (geheel) ontvangen.	De marktwaarde van de beleggingen (swaps) is negatief als gevolg van een lagere rente ten opzichte van het moment van afsluiten. Er is geen tegenpartijrisico omdat in de contracten geen breakclauses en/of margin call verplichtingen zijn opgenomen.	Reduceren
Renterisico	Forse stijging van de rentelasten waardoor er minder geld beschikbaar is om doelstellingen te halen.	Renterisicomanagement waardoor de gevoeligheid voor renteschommelingen wordt beperkt door een evenwichtige spreiding van de renterisico's in de tijd.	Reduceren
Opslagrisico	Forse stijging van de opslag waardoor er minder geld beschikbaar is om doelstellingen te halen	Dit risico maakt onderdeel uit van het bovenvermelde renterisicomanagement.	Reduceren
Beschikbaarheidsrisico	Geldgevers zijn niet bereid zijn om (tegen acceptabele tarieven) geld te lenen waardoor het halen van de doelstellingen in gevaar komt	In het financieel beleid is het uitgangspunt dat de financiële ratio's voldoen aan de normen die met name WSW en geldgevers stellen. Daardoor is dit risico beperkt.	Reduceren
Liquiditeitsrisico	Niet tijdig aan alle betalingsverplichtingen kunnen voldoen	Minimaal 10% van de jaarhuur wordt aangehouden als liquiditeitsbuffer. Maandelijkse liquiditeitsprognose en analyses.	Reduceren
Verdampen fiscaal compensabel verlies	Meer vennootschapsbelasting betalen	Inzet fiscale afwaardering vastgoed.	Reduceren

De overall conclusie met betrekking tot de risico's financiële positie is dat Woonforte voldoet aan de gestelde normen en voorwaarden en dat er geen bijzondere risico's worden gelopen.

Risico's financiële verslaglegging

Risico's	Mogelijke impact	Maatregelen	Beheersingsstrategie
Kwaliteit en tijdigheid verslaggeving	Vertraging in oplevering verslaglegging en fouten.	Dynamisering van werkzaamheden om piekbelasting te voorkomen Toepassen definities en standaarden in eigen administratie en informatievoorziening.	Reduceren

Risico's wet- en regelgeving

Risico's	Mogelijke impact	Maatregelen	Beheersingsstrategie
Veiligheid & Gezondheid (asbest, legionella, koolmonoxide en brand-veiligheid / bouwkundige gebreken)	Overlijden en gewond raken van onze huurders, medewerkers en anderen.	Inzet van een permanent multi-disciplinaire team gericht op vroegtijdige signalering en aanpak de belangrijkste risico's. Naar aanleiding van het overlijden van 2 mensen in één van onze huurwoningen is de aanpak gericht op het vervangen van open verbrandingstoestellen in 2017 aangescherpt en versneld. In deze aanpak zijn ook de woningen in Boskoop betrokken. We streven naar 100% vervanging van alle resterende open verbrandingstoestellen op de kortst mogelijke termijn. Desnoods (juridisch) afgedwongen.	Reduceren
Europese privacywet	Het verliezen van privacy-gevoelige informatie met mogelijk imagoschade en boete als gevolg.	In 2017 is een nulmeting uitgevoerd en een plan van aanpak opgesteld en in uitvoering gebracht.	Reduceren
Organisatie van Openbaar Belang	Aantal beschikbare accountants-kantoren daalt. Meer druk op accountants-controle en daardoor op afronding opstellen externe verantwoordingsdocumenten.	Dynamisering van het opstellen van externe verantwoordingsdocumenten en gedurende het jaar spreiden van de werkzaamheden van de externe accountant	Reduceren / vermijden

Conclusie

Woonforte voldoet aan de gestelde eisen en normen. Woonforte beheerst alle risico's in ruim voldoende mate, mede door tijdig maatregelen te treffen. De enige uitzondering hierop is het strategische risico van het vinden van voldoende ontwikkellocaties. Vanwege het gebrek aan locaties in de gemeente en de huidige vastgoedmarkt waarin de prijzen de pan uit rijzen, zal het ondanks de enorme inzet op acquisitie zeer onzeker zijn of wij ons doel gaan bereiken. Om toch voldoende woningen te houden, salderen we de verkoop met nieuwbouw.

Woonforte heeft een verbindingenstatuut. Dit verbindingenstatuut is het toetsingskader waarin de criteria worden vastgelegd die het bestuur hanteert bij het aangaan, beheersen en beëindigen van verbindingen. Jaarlijks wordt het belang en risicoprofiel van de verbindingen bepaald en geclassificeerd. Het maakt deel uit van het interne risico-beheersings- en controlesysteem dat is toegesneden op de bedrijfsvoering van Woonforte. In 2017 is het verbindingenstatuut geactualiseerd en op 9 mei 2017 goedgekeurd door de RvC.

We hebben ultimo 2017 drie verbindingen die nauwelijks impact hebben en voldoen aan juridische eisen (zie jaarrekening). In 2017 zijn geen nieuwe verbindingen aangegaan en zijn geen verbindingen beëindigd.

Samenstelling Raad van Commissarissen

Dhr. R.P.C. de Frankrijker (53)

Functie: Voorzitter

Deskundigheidsgebied: Financiën en control, organisatie, management

Beroep: Manager horizontaal toezicht, Belastingdienst. Eigenaar deFrankrijkerAdvies

Nevenfuncties: -

PE punten: 10

Onafhankelijk: Ja

Benoemd: 01-01-2012

Herbenoemd: 01-01-2016

Aftredend: 21-12-2019

Mevr. A.A.H.M. de Bresser (61)

Functie: Vice-voorzitter. Voorzitter remuneratiecommissie

Deskundigheidsgebied: Wonen, zorg en welzijn

Beroep: Voorzitter Raad van Bestuur Pieter van Foreest, zorgorganisatie

Nevenfuncties: Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Gezondheidscentra Haarlemmermeer

PE punten: 4

Onafhankelijk: Ja

Benoemd: 16-12-2012

Herbenoemd: 16-12-2016

Aftredend: 16-12-2020

Dhr. P.G. de Bois (72)

Functie: Lid op voordracht Huurdersraad

Deskundigheidsgebied: Vastgoed, project- en gebiedsontwikkeling, stedelijke analyse & ontwikkelingsstrategieën. Volkshuivering opgave, maatschappelijke ontwikkelingen en innovatie.

Beroep: Architect & Stedenbouwkundige, Ass Professor TUDelft, Lector HvAmsterdam

Nevenfuncties: Founder/eigenaar Urban-Knowledge.nl kennisplatform, Founder/eigenaar Office4UrbanreSearch, Lid diverse Raden van Advies, Schrijver en coach kennislabs.

PE punten: 18

Onafhankelijk: Ja

Benoemd: 07-12-2014

Aftredend: 07-12-2018

Mevr. P.J.M. Brackel-Burgemeester (52)

Functie: Lid

Deskundigheidsgebied: Juridisch, volkshuisvestelijk, vastgoedontwikkeling

Beroep: Eigenaar adviesbureau Brackel Juridisch Management (juridisch en interimmanagement)

Nevenfuncties: Voorzitter Raad van Commissarissen Elan wonen (en lid remuneratiecommissie). Lid WMO adviesraad gemeente Leiden. Voorzitter Reumapatiëntenvereniging Leiden e.o.

PE punten: 16

Onafhankelijk: Ja

Benoemd: 12-2013

Herbenoemd: 31-12-2017

Aftredend: 31-12-2021

Dhr. R. el Ousrouti (44)

Functie: Lid op voordracht Huurdersorganisatie.

Lid Auditcommissie

Deskundigheidsgebied: Financiën en control, bedrijf, organisatie, management

Beroep: Eigenaar ReoConsult.

Directeur Rotterdam Vakman-stad

Nevenfuncties: Voorzitter Rotary Boskoop.

Penningmeester St. Expertise-centrum Ziek en

Onderwijs Rotterdam. Penningmeester St. MaroquiStars.

PE punten: 12

Onafhankelijk: Ja

Benoemd: 01-07-2011

Herbenoemd: 01-07-2015

Aftredend: 30-06-2019

Mevr. F.P. Sybrandi (48)

Functie: Lid

Deskundigheidsgebied: Volkshuisvesting

Beroep: Manager Wijken & Beleid, woningcorporatie Havensteder

Nevenfuncties: -

PE punten: 6

Onafhankelijk: Ja

Benoemd: 01-01-2014

Herbenoemd: 01-01-2018

Aftredend: 31-12-2021

Dhr. drs. A.H.G. van den Doel RA (69)

Functie: Lid op voordracht Huurdersorganisatie.

Voorzitter Audit-commissie

Deskundigheidsgebied: Financieel-economisch, bedrijfs- en organisatiekunde, bestuurlijke verhoudingen, lokaal netwerk

Beroep: Eigenaar bedrijfseconomisch adviesbureau Ravelyn

Nevenfuncties: Senior Consultant PUM te Den Haag.

Vicevoorzitter en voorzitter audit committee Raad van Toezicht

Koningin Beatrix Ziekenhuis in Winterswijk.

Bestuurder/penningmeester VvE Madridsingel te

Alphen aan den Rijn

Afgetreden: 09-12-2017

PE punten: Geen

Onafhankelijk: Ja

Benoemd: 02-2011

Herbenoemd: 09-12-2013

Besluiten Raad van Commissarissen

Besluiten Raad van Commissarissen WonenCentraal 1 januari - 31 maart 2017

1. Governance

De RvC keurt het investeringsstatuut goed.

De RvC keurt het verbindingstatuut goed.

De RvC keurt het treasurystatuut goed.

De Raad van Commissarissen stelt vast dat de jaarrekening en het jaarverslag 2016 in afwijking van het dienaangaande bepaalde in de statuten niet voor 1 mei 2017 maar voor 1 juli worden vastgesteld en goedgekeurd.

2. Beloning

De Raad van Commissarissen besluit de leden van de Raad van Commissarissen, met uitzondering van de voorzitter, voor de periode van 1 januari 2016 tot 1 april 2017 gelijk te belonen, wat neerkomt op € 9.850 per jaar. De voorzitter ontvangt €12.380 op jaarbasis.

Besluiten Raad van Commissarissen Trifolium Woondiensten Boskoop 1 januari - 31 maart 2017

1. Huurverhoging

De RvC stemt in met het beleid om de huurprijzen van alle woningen te verhogen met 0,3%.

2. Volkshuisvestingsverslag

Met inachtneming van de gemaakte opmerkingen stelt de RvC het Volkshuisvestingsverslag vast.

3. Realisatie 30 appartementen Waterrijk-west 2

De RvC keurt de realisatie van 30 appartementen in Waterrijk-west 2 goed waarbij een budget voor de totale stichtingskosten van € 5.265.000 beschikbaar wordt gesteld. Tevens gaat de RvC akkoord met het aantrekken van de

benodigde financiering, het aankopen van de gronden/ het appartementsrecht van Smit's bouwbedrijven b.v. en het geven van een bouwopdracht aan Smit's bouwbedrijven b.v. voor de realisatie van de appartementen.

4. Honoraria Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Trifolium Woondiensten Boskoop stelt de honoraria voor het kalenderjaar 2017 vast. Verdere informatie is te vinden in de bijlage van het verslag d.d. 13 februari 2017.

Gezamenlijk besluiten Raad van Commissarissen Trifolium Woondiensten Boskoop en wonenCentraal 21 maart 2017

Fusie

De Raden van Commissarissen geven goedkeuring aan de bestuursbesluiten tot fusie tussen de stichtingen Trifolium Woondienst Boskoop en wonenCentraal en het betreffende bestuursbesluit ter goedkeuring te ondertekenen. De notaris stelt een proces verbaal op van dit besluit. Dat wordt ondertekend wordt door alle leden van de Raad van Commissarissen van wonenCentraal en Trifolium Woondiensten Boskoop.

Statuten

Gelijktijdig met het passeren van de fusie-akte worden de statuten gepasseerd van Woonforte. De statuten van Woonforte zijn vastgesteld in de vergadering van de beide RvC's van 26 september 2016 en goedgekeurd door de minister.

Procuratieregeling

De leden van de toekomstige Raad van Commissarissen spreken het voornemen uit goedkeuring te geven aan de procuratieregeling Woonforte 2017 in de wetenschap dat deze op de eerstvolgende vergadering van de RvC van Woonforte, op 9 mei 2017, worden geagendeerd.

De goedkeuring is gericht op het scheppen van een gezamenlijk gedragen mandaat voor de bestuurder en een adequaat toezichtkader, conform de statuten. In ieder geval voor de periode 1 april 2017 tot 9 mei 2017.

Dit besluit zal op 1 april worden bekrachtigd door de Raad van Commissarissen van Woonforte.

Begroting Woonforte

De leden van de toekomstige Raad van Commissarissen Woonforte spreken het voornemen uit goedkeuring te geven aan de voorlopige begroting Woonforte 2017, tot aan 9 mei 2017, ten behoeve van een adequaat mandaat voor de bestuurder en dito toezichtkader voor de Raad van Commissarissen tussen 1 april 2017 en 9 mei 2017. De facto wordt de begroting daarmee door de toekomstige Raad van Commissarissen Woonforte per 1 april geacht goedgekeurd te zijn, tot 9 mei 2017.

Besluiten Raad van Commissarissen Woonforte 1 april - 31 december 2017

1. Reglement Raad van Commissarissen

De RvC stelt het reglement Raad van Commissarissen vast.

2. Reglement bestuur

De RvC keurt het reglement bestuur goed met een tekstuele aanpassing in artikel 7.5. Hierin moet worden verwezen naar goedkeuring van de Autoriteit Woningcorporaties van het reglement financieel beleid en beheer.

3. Reglement financieel beleid en beheer

De RvC keurt het reglement financieel beleid en beheer goed.

4. Investeringsstatuut

De RvC keurt het investeringsstatuut goed.

5. Verbindingsstatuut

De RvC keurt het verbindingsstatuut goed.

6. Treasurystatuut

De RvC keurt het treasurystatuut goed.

7. Beloning Raad van Commissarissen en bestuurder

De Raad van Commissarissen stelt de beloning van de bestuurder en RvC Woonforte ingaande 1 april 2017 voor 2017 vast (bedragen op jaarbasis):

- De bezoldiging van de bestuurder in 2017 (m.i.v. april 2017) op € 159.000,-;
- De bezoldiging van de RvC-leden op €10.872,50.
- De bezoldiging van de voorzitter van de RvC op €16.308,50;

8. Begroting 2017

De Raad van Commissarissen keurt het bestuursbesluit goed tot vaststelling van de begroting 2017 en de meerjarenprognose 2018 - 2026.

9. Jaarrekening 2016 wonenCentraal en Trifolium Woondiensten Boskoop

De Raad van Commissarissen stelt de jaarrekening wonen-Centraal 2016 vast. Onder voorbehoud van een goedkeurende verklaring van PWC en in de aanname dat een en ander tijdig is afgerond voor indiening van de dVl en deponering van de jaarstukken bij de KvK.

De Raad van Commissarissen stelt de jaarrekening Trifolium 2016 vast. Onder voorbehoud van een goedkeurende verklaring van EY en in de aanname dat een en ander tijdig is afgerond voor indiening van de dVl en deponering van de jaarstukken bij de KvK.

Nadere besluitvorming Raad van Commissarissen 4 juli 2017

In de dagen na de RvC-vergadering van 26 juni 2017 bleken geen van beide accountants zich te (kunnen) houden aan de toezegging de dossiers tijdig af te ronden en een goedkeuring af te geven voor 1 juli 2017. Daarom is schriftelijk uitstel gevraagd en gekregen voor de indiening van de dVl.

Daarover is de Raad van Commissarissen per e-mail geïnformeerd. Goedkeuring van beide accountants was op tijd om binnen de uitgestelde termijn de dVi alsnog in te leveren. Voor Trifolium was de goedkeuring bovendien net op tijd om de jaarstukken binnen de gestelde termijn na vaststelling te deponeren bij de KvK. Voor WonenCentraal lukte dat net niet meer.

10. Governance

De Raad van Commissarissen stelt het rooster van aftreden van de Raad van Commissarissen vast.

De Raad van Commissarissen besluit tot herbenoeming van Patricia Brackel-Burgemeester per 9 december 2017 op voorwaarde dat daarvoor een positieve zienswijze wordt ontvangen van de Autoriteit Woningcorporaties.

De Raad van Commissarissen besluit tot herbenoeming van Femke Sybrandi per 31 december 2017 op voorwaarde dat daarvoor een positieve zienswijze wordt ontvangen van de Autoriteit Woningcorporaties.

De Raad van Commissarissen besluit een vacature te stellen voor een lid van de Raad van Commissarissen met expertise financiën en control bij voorkeur op het niveau van RA en met een aantoonbare binding met Alphen aan den Rijn c.q. de regio, op bindende voordracht van de huurdersorganisaties van Woonforte.

De Raad van Commissarissen besluit tot het jaarlijks voeren van een beoordelingsgesprek en een functioneringsgesprek met de bestuurder.

De Raad van Commissarissen besluit tot een eerste zelfevaluatie in februari/maart 2018, een jaar na de fusie, met externe ondersteuning.

11. Kaderbrief en bod aan de gemeente

De Raad van Commissarissen keurt de Kaderbrief 2018 goed inclusief het bod aan de gemeente.

12. Auditplan

De Raad van Commissarissen keurt het auditplan Woonforte 2017 goed.

13. Accountantskeuze

De Raad van Commissarissen besluit PwC opdracht te geven voor de controle van de jaarstukken boekjaar 2018.

14. Procuratieregeling

De Raad van Commissarissen keurt de procuratieregeling goed.

15. Addendum reglement financieel beleid en beheer

De Raad van Commissarissen keurt het addendum reglement financieel beleid en beheer versie 5 september 2017 goed.

16. Aankoop 4 woningen Bezembinder

De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het besluit om vier eengezinswoningen te verwerven van Gemiva aan de Bezembinder 55 t/m 61 voor een bedrag van € 652.000,- kosten koper en daarvoor de noodzakelijke geborgde financiering aan te trekken.

17. Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties

De Raad van Commissarissen gaat akkoord met het toetreden van de heer Donninger tot het bestuur van de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties per 20 september 2017.

18. Begroting 2018

De RvC keurt de begroting 2018 vast met de aangepaste bijlage 8 'meerjaren Winst- en Verliesrekening 2017- 2027' (functioneel full).

19. Auditplan 2018

De RvC neemt kennis van het advies van de auditcommissie en de rapportage over het auditplan 2017 en mede op grond daarvan keurt de RvC het auditplan 2018 conform het voorstel voorlopig goed met de genoemde aanvullingen.

20. 12 woningen Brederode Peer

De Raad van Commissarissen keurt het besluit goed:

1. Over te gaan tot realisatie van 12 eengezinswoningen in Waterrijk, plan Bederode Peer voor de doelgroep met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens.
2. Tot aankoop van de daarvoor benodigde gronden.
3. Tot het aantrekken van de benodigde geborgde financiering.

21. 12 woningen Weegbree

De Raad van Commissarissen keurt het besluit goed:

Over te gaan tot aankoop van 12 eengezinswoningen aan de Weegbree (Snijdelwijk, Boskoop), plan Weegbree-Ichtusschool, turn key te leveren door Vink Bouw voor de doelgroep tot de huurtoeslaggrens.

22. Desinvestering en ontwikkelbesluit Rode Dorp

De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring aan de besluiten:

- Op basis van de haalbaarheidsstudie over te gaan tot een desinvestering door sloop van 172 woningen in het Rode Dorp, ter hoogte van € 5.931.115 ofwel € 34.483 per woning (af te boeken bedrijfswaarde, sloopkosten en kosten bouwrijp maken).
- Een budget beschikbaar te stellen van € 675.000 inclusief btw voor de volgende fase: uitwerken naar uitvoeringsbesluit (VO- en DO fase). Naast ontwerp-kosten zitten in dit budget ook diverse bouwkundige, installatietechnische, juridische en milieuonderzoeken, communicatiekosten en interne projectleiding.

23. Voorgenomen besluit benoeming lid RvC

De Raad van Commissarissen van Woonforte neemt het voorgenomen besluit tot benoeming van de heer F.A.M. Ponsioen RA tot lid van de Raad van Commissarissen op voordracht van de huurdersorganisatie vereniging Huurdersraad Albaniana, onder voorbehoud van een positief oordeel van de minister. De heer Ponsioen is tevens beoogd voorzitter van de Auditcommissie.

24. Addendum reglement Financieel beleid en beheer

De Raad van Commissarissen keurt het besluit goed tot wijziging van het addendum reglement financieel beleid en beheer d.d. 28 november 2017.

Jaarrekening

Balans per 31 december 2017*

*(na voorgestelde resultaatbestemming)

(x € 1.000)

Vaste activa	ref.	2017	2016
Vastgoedbeleggingen	6.1		
Daeb vastgoed in exploitatie	6.1.1	1.105.079	1.016.693
Niet daeb vastgoed in exploitatie	6.1.2	91.343	61.093
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.1.3	6.950	6.623
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.1.4	3.340	21.060
		1.206.712	1.105.469
Materiële vaste activa	6.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.2.1	3.319	3.677
		3.319	3.677
Financiële vaste activa	6.3		
Latente belastingvorderingen	6.3.5	21.987	8.846
Te vorderen BWS-subsidies	6.3.8	0	0
Overige vorderingen	6.3.9	2	75
		21.989	8.921
Totaal vaste activa		1.232.020	1.118.067
Vlottende activa	ref.	2017	2016
Voorraden	6.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	6.4.1	631	0
Overige voorraden	6.4.3	108	322
		739	322
Vorderingen	6.5		
Huurdebiteuren	6.5.1	1.173	1.200
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.5.6	0	269
Overige vorderingen	6.5.7	1.096	116
Overlopende activa	6.5.8	443	675
		2.712	2.260
Liquide middelen	6.6		
Liquide middelen	6.6	7.781	6.755
		7.781	6.755
Totaal vlottende activa		11.232	9.337
Totaal activa		1.243.252	1.127.404

(x € 1.000)

Passiva	ref.	2017	2016
Eigen Vermogen	6.7		
Herwaarderingsreserve	6.7.1	570.297	493.207
Overige reserves	6.7.2	329.664	274.023
		899.961	767.230
Voorzieningen	6.8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	6.8.1	0	804
Voorziening latente belastingverplichtingen	6.8.2	344	0
Overige voorzieningen	6.8.7	314	334
		658	1.138
Langlopende Schulden	6.9		
Schulden/leningen overheid	6.9.1	33	35
Schulden/leningen kredietinstellingen	6.9.2	283.095	307.252
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.9.5	6.943	6.659
Overige schulden	6.9.6	539	512
		290.610	314.458
Kortlopende Schulden	6.10		
Schulden aan overheid	6.10.1	77	248
Schulden aan kredietinstellingen	6.10.2	39.173	27.937
Schulden aan leveranciers	6.10.3	2.281	4.690
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.10.6	1.661	2.255
Schulden terzake van pensioenen	6.10.7	0	86
Overige schulden	6.10.8	0	11
Overlopende passiva	6.10.9	8.831	9.351
		52.023	44.578
Totaal passiva		1.243.252	1.127.404

Winst- en verliesrekening over 2017

(x € 1.000)

	ref.	2017	2016
Huuropbrengsten	7.1	69.680	67.484
Opbrengsten servicecontracten	7.2	4.254	4.300
Lasten servicecontracten	7.3	- 4.340	- 4.244
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.5	- 6.798	- 7.814
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.6	- 19.269	- 21.871
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.7	- 10.075	- 9.208
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		33.452	28.647
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		28	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		28	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		12.639	3.317
Toegerekende organisatiekosten		- 302	- 159
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		- 6.326	- 2.545
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	7.11	6.011	613
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.12	4.817	- 116
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.13	86.691	60.582
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	7.14	42	56
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		91.550	60.522
Opbrengsten overige activiteiten	7.15	0	30
Kosten overige activiteiten	7.16	0	- 4
Netto resultaat overige activiteiten		0	26
Overige organisatiekosten	7.17	- 33	- 30
Leefbaarheid	7.18	- 1.275	- 1.020
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.19	48	19
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.20	- 9.847	- 10.629
Saldo financiële baten en lasten		- 9.799	- 10.610
Resultaat voor belastingen		119.934	78.148
Belastingen	7.21	12.797	- 2.746
Resultaat na belastingen		132.731	75.402

(x € 1.000)

(A) Operationele activiteiten	ref. dVi	2017	2016
Ontvangsten			
Huren	1.1	69.112	67.221
Zelfstandige huurwoningen	1.1.1 en 1.1.2	65.646	63.620
Onzelfstandige huurwoningen	1.1.3 en 1.1.4	112	82
Intramuraal	1.1.5 en 1.1.6	1.195	1.803
Maatschappelijk onroerend goed	1.1.7	908	639
Bedrijfsmatig onroerend goed	1.1.8	737	669
Parkeervoorzieningen	1.1.9 en 1.1.10	514	408
Vergoedingen	1.2	3.911	4.208
Overige bedrijfsontvangsten	1.4	1.616	573
Renteontvangsten (exclusief interne lening)	1.5 a	23	27
Saldo ingaande kasstromen		74.662	72.029
Uitgaven			
Personeelsuitgaven:	1.7	- 7.509	- 7.606
Lonen en salarissen	1.7.1	- 5.718	- 5.456
Sociale lasten	1.7.2	- 929	- 1.170
Pensioenlasten	1.7.3	- 863	- 980
Onderhoudsuitgaven	1.8	- 18.021	- 21.455
Overige bedrijfsuitgaven	1.9	- 13.125	- 12.967
Renteuitgaven	1.10	- 10.466	- 11.221
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.11 a	- 56	- 55
Verhuurdersheffing	1.11 b	- 7.083	- 6.245
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.12	- 363	- 210
Saldo uitgaande kasstromen		- 56.623	- 59.759
Kasstroom uit operationele activiteiten		18.309	12.270

(x € 1.000)

(B) (Des)investeringsactiviteiten	ref. dVi	2017	2016
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.1	12.007	3.534
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.2	216	10
Verkoopontvangsten grond	2.4	93	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		12.315	3.544
MVA uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	2.6	- 7.861	- 29.423
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	2.7	- 7.278	- 5.160
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	2.9	- 672	- 10.812
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	2.11	- 215	0
Investerings overig	2.14	- 145	- 1.614
Externe kosten bij verkoop	2.15	- 157	- 83
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom		- 16.238	- 47.092
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	2.16	- 4.013	- 43.548
FVA			
Ontvangsten overig	2.17.2	94	274
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	2.19	94	274
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		- 3.919	- 43.274

(x € 1.000)

(C) Financieringsactiviteiten	ref. dVi	2017	2016
Ingaand	3		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	3.1.1	15.000	55.900
Uitgaand	3		
Aflossing door WSW geborgde leningen	3.2.1	-28.094	-28.256
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-daeb-investeringen	3.2.3	0	-72

Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-13.094	27.572
Mutatie liquide middelen	4.1	1.026	-3.432
Liquide middelen per 1-1		6.755	10.187
Liquide middelen per 31-12		7.781	6.755

Activiteiten

Woningcorporatie Woonforte is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de Regio Holland Rijnland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

Stichting Woonforte is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Bedrijven te Den Haag/ kantoor Leiden onder nummer 28023102 en statutair gevestigd aan de Baronie 30, 2404 XG in Alphen aan den Rijn. Het vestigings-adres is eveneens Baronie 30, 2404 XG in Alphen aan den Rijn.

Fusie

Stichting wonenCentraal is op 1 april 2017 door middel van een juridische fusie samengegaan met Stichting Trifolium Woondiensten Boskoop tot Stichting Woonforte. Bij deze fusie was Stichting wonenCentraal de verkrijgende instelling en was laatstgenoemde corporatie de verdwijnende instelling. Ten gevolge van de fusie heeft Stichting wonenCentraal onder algemene titel het gehele vermogen van de verdwijnende instelling verkregen. De financiële gegevens van de gefuseerde instellingen zijn verwerkt als een smelting van belangen. De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten zijn samengevoegd alsof de fusie al per 1 januari 2017 plaatsvond.

De waarderingsgrondslagen en winstbepalingsgrondslagen van de nieuwe organisatie zijn gebaseerd op de door beide instellingen toegepaste grondslagen. Waar voor posten een geharmoniseerde grondslag is gekozen, is dit verwerkt als een stelselwijziging en rechtstreeks in het beginvermogen van 1 januari 2017 gemuteerd. De vergelijkende cijfers over 2016 zijn op onderdelen aangepast.

Marktwaarde in verhuurde staat

In het boekjaar 2017 heeft Woonforte besloten om de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie te

berekenen volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde in verhuurde staat.

WonenCentraal deed dit in het boekjaar 2016 ook al, terwijl Trifolium de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie berekende volgens de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde in verhuurde staat.

Eigen vermogen

Toegelaten instellingen moeten een herwaarderingsreserve vormen voor het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs van vastgoed in exploitatie.

WonenCentraal deed dit in het boekjaar 2016 ook al, terwijl Trifolium de negatieve verschillen met de positieve verschillen tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs van vastgoed in exploitatie saldeerde. Op basis hiervan is de herwaarderingsreserve (ten laste van de overige reserves) met € 4.985.000 opgehoogd.

Woonforte neemt de herwaarderingsreserve bruto op (100%). In dat kader heeft aanpassing van de methodiek bij Trifolium plaatsgevonden op basis waarvan de herwaarderingsreserve (ten laste van de overige reserves) is opgehoogd met € 29.926.000.

Het gaat om een uitsplitsing binnen het eigen vermogen, de wijziging heeft geen impact op het resultaat. Door de stelselwijziging heeft per 1 januari 2017 een dotatie aan de herwaarderingsreserve plaatsgevonden, hetzelfde bedrag is onttrokken aan de overige reserves.

Voorzieningen

Woonforte vormt geen voorzieningen voor loopbaanontwikkeling en verlof. Een eventueel saldo wordt opgenomen onder de kortlopende schulden. Trifolium heeft wel voorzieningen gevormd voor loopbaanontwikkeling en verlof. Door aanpassing van de classificatie is sprake van een presentatiewijziging maar deze heeft geen invloed op de resultaatbepaling.

De effecten van de wijziging in verband met de harmonisatie van grondslagen op het eigen vermogen per 1 januari 2017 zijn als volgt aan te geven:

(x € 1.000)

Stichting wonenCentraal	606.002
Stichting Trifolium Woondiensten Boskoop	177.230
Eigen vermogen per 31 december 2016	783.232

Effecten harmonisatie:

Waardering onroerend goed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat (full versie in plaats van basisvariant t.a.v. Stichting Trifolium Woondiensten Boskoop)	-15.168
Uit resultaatbestemming - overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-834
	-16.002

Eigen vermogen per 1 januari 2017

767.230

De volgende bedragen aan activa en passiva zijn door elk van de fusiepartners ingebracht per 1 januari 2017 (gebaseerd op de geharmoniseerde grondslagen):

(x € 1.000)

	Stichting wonenCentraal	Stichting Trifolium Woondiensten	Totaal
Activa			
Vastgoedbeleggingen	904.350	201.119	1.105.469
Materiële vaste activa	3.073	604	3.677
Financiële vaste activa	5.363	3.558	8.921
Vlottende activa	8.410	927	9.337

Totaal activa **921.196** **206.208** **1.127.404**

Passiva			
Eigen vermogen	606.002	161.228	767.230
Voorzieningen	767	371	1.138
Langlopende schulden	274.434	40.024	314.458
Vlottende passiva	39.993	4.585	44.578

Totaal passiva kasstroom **921.196** **206.208** **1.127.404**

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

Woonforte heeft een belang in de volgende verbindingen:

Holland Rijnland Wonen te Lisse

Holland Rijnland Wonen heeft als statutaire doelstelling om huurwoningen van de deelnemende woningcorporaties in de Regio Holland Rijnland te verdelen conform de huisvestingsverordening Holland Rijnland. Holland Rijnland Wonen heeft de verantwoordelijkheid om een doelmatig, doeltreffend en gebruiksvriendelijk woonruimteverdeelstelsel te beheren ten behoeve van de samenwerkende corporaties in de vereniging. Holland Rijnland Wonen wordt volledig gefinancierd door de (te verwachten) opbrengsten uit de inschrijf- en verlengingsgelden, maar de kosten zijn eerder gemaakt dan de baten. Er bestond dus een financieringsbehoefte. In 2013 heeft wonenCentraal een voorschot verstrekt van € 145.396. 50% van dit voorschot (€ 72.698) is in 2015 terugbetaald, de andere 50% (€ 72.698) is in 2017 terugbetaald. Per 31 december 2017 is het belang van Woonforte in deze verbinding € 0.

Platform Woningcorporaties Holland Rijnland te Alphen aan den Rijn

In 2015 is het Platform Woningcorporaties Holland Rijnland opgericht (PWHR). Deze vereniging heeft als doel:

- a. het behartigen van de belangen van de aangesloten leden;
- b. het afstemmen en gezamenlijk ontwikkelen van beleid op het gebied van volkshuisvesting;
- c. het gezamenlijk ontwikkelen en vaststellen van beleidsregels ten behoeve van de woonruimteverdeling in de regio;
- d. het bieden van een platform voor uitwisseling van informatie, delen van kennis en innovatie.

Leden zijn woningcorporaties werkzaam in de regio Holland-Rijnland, conform de Wet gemeenteschappelijke regelingen.

Woningnet N.V. te Utrecht

Woningnet N.V. verzorgt in opdracht van toegelaten instellingen de inschrijving van woningzoekenden, publiceert het actuele huizenaanbod van woningcorporaties en regelt de verdeling van woningen in verschillende regio's in Nederland. Deze dienstverlening gebeurt geheel via het internet. Woonforte maakt via de vereniging Holland Rijnland Wonen, gebruik van deze dienstverlening. Uitgangspunt is dat corporaties die diensten van Woningnet N.V. afnemen een aandeel nemen in het kapitaal van Woningnet N.V. WonenCentraal bezit sinds 5 december 2013 100 aandelen met in totaal een uitgifteprijs van € 1.219 (3/4 van totale uitgifteprijs van € 1.625) in de vennootschap. Trifolium heeft sinds 2015 100 aandelen met in totaal een uitgifteprijs van € 1.236. Per 31 december 2017 is het belang van Woonforte in deze verbinding € 2.455.

Verenigingen van Eigenaars

Met 2.157 appartementen participeert Woonforte als eigenaar in 68 verschillende Verenigingen van Eigenaars (VvE's) per ultimo 2017. In 21 VvE's heeft Woonforte een meerderheidsbelang. De werkzaamheden van deze VvE's betreffen het beheer van gemeenschappelijke zaken en delen van de appartementsgebouwen.

De jaarlijks geactualiseerde meerjarenonderhoudsplanning in combinatie met de actuele reserve binnen een VvE bepaalt de benodigde onderhoudsreservering per individuele VvE. Deze benodigde onderhoudsreservering bepaalt samen met de jaarlijkse exploitatiekosten de uiteindelijke hoogte van de VvE bijdrage die door alle gezamenlijke eigenaren jaarlijks opnieuw wordt vastgesteld. Deze huidige voorzieningen worden in relatie tot de actuele meerjarenonderhoudsplanningen en geprognostiseerde inkomsten binnen de afzonderlijke VvE's voor de middellange termijn grotendeels als toereikend geacht. Op de langere termijn zullen de VvE bijdragen binnen een deel van de VvE's naar verwachting stijgen. De regels uit de Woningwet hebben geen impact op de huidige beheerstructuur van de 68 VvE's. Woonforte voert geen beheertaken uit.

Woonforte heeft nog wel een langlopend VB&O (verzekerd beheer en onderhoud) contract voor de VvE Drenthestraat. Het betreft een VvE-dienst en een niet meer toegestaan verzekerd onderhoudsproduct ten behoeve van de VvE in een complex waar Woonforte geen bezit heeft en die contractueel vóór 1 juli 2015 is aangegaan. Op basis van de nieuwe Woningwet mag dit VB&O contract door de niet-DAEB-tak worden voortgezet tot het contract afloopt. Woonforte kan de overeenkomst voor het eerst op 1 juli 2037 opzeggen met een opzegtermijn van zes maanden. De overeenkomst eindigt derhalve op zijn vroegst op 1 februari 2038.

Stelselwijzigingen

Er zijn in 2017 geen stelselwijzigingen doorgevoerd anders dan genoemd in de paragraaf Fusie van de algemene toelichting (pagina 76). De wijzigingen die zijn doorgevoerd zien toe op de harmonisatie van de grondslagen naar aanleiding van de fusie.

Schattingswijzigingen

Rente tijdens de bouw

In het boekjaar 2017 heeft Woonforte rentelasten geactiveerd voor kwalificerende activa indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar te maken. Hierbij zijn de rentelasten berekend op basis van betaaldatum van de facturen.

In het boekjaar 2016 werden alleen rentelasten geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar te maken. Aangezien hierbij niet de grondslag wijzigt, maar alleen de berekeningsmethodiek, is deze wijziging te classificeren als een schattingswijziging. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2017 bedraagt € 229.800 positief.

Presentatiewijzigingen

In 2017 heeft Woonforte een presentatiewijziging doorgevoerd voor de classificatie van het daeb en niet daeb bezit. De classificatie sluit hierbij direct aan op het splitsingsplan zoals deze op basis van de dPi is goedgekeurd door de Aw. Gezien de aard van deze wijziging zijn de mutaties verwerkt

in het lopende boekjaar en heeft geen aanpassing van de vergelijkende cijfers plaatsgevonden.

De presentatie van het vastgoed in exploitatie, de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats onder de vastgoedbeleggingen. Deze presentatiewijziging wordt aangemerkt als een stelselwijziging maar heeft geen invloed op de resultaatbepaling.

Met ingang van het verslagjaar 2016 zijn woningcorporaties verplicht om de winst- en verliesrekening op te stellen volgens het functioneel model. De Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties is geactualiseerd. De wijzigingen voor het verslagjaar 2017 hebben vooral betrekking op de scheiding daeb en niet daeb bezit. Daarnaast wordt in de Handleiding aangegeven dat de verhuurderheffing in het verslagjaar 2017 tot de post overige directe operationele lasten exploitatie bezit behoort. Vorig boekjaar behoorde de verhuurderheffing in de jaarrekening tot de post lasten verhuur en beheeractiviteiten.

De directe en indirecte personeelskosten alsmede overige personeelskosten van personeelsleden betrokken bij onderhoudsactiviteiten worden in het verslagjaar 2017 toegerekend aan de post lasten onderhoudsactiviteiten. Vorig boekjaar behoorden deze personeelskosten tot de post lasten verhuur en beheeractiviteiten. De vergelijkende cijfers zijn hierop aangepast, maar deze presentatiewijziging heeft geen invloed op de resultaatbepaling.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonforte 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 in de toelichting op de balans (pagina 96 tot en met 116) en de toelichting op de winst- en verliesrekening (pagina 117 tot en met 126) bij de betreffende jaarrekeningpost.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

Algemeen

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2016) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaand jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen op pagina 79 onder Stelselwijzigingen en Presentatiewijzigingen. Voor een aantal posten zijn schattingen gewijzigd, zie hiervoor pagina 79 onder Schattingen.

Grondslagen voor balanswaardering

Vastgoedbeleggingen (ref. 6.1)

Algemene uitgangspunten

De vastgoedbeleggingen worden onderscheiden in daeb vastgoed in exploitatie, niet daeb vastgoed in exploitatie, onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen een rentepercentage van 2,5%. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Vastgoed in exploitatie (ref. 6.1.1 en ref. 6.1.2)

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar daeb en niet-daeb vastgoed.

Classificatie

Daeb vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van afsluiten van de huurovereenkomst, geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Niet-daeb vastgoed in exploitatie omvat woningen en overige objecten in exploitatie welke niet voldoen aan het criterium van daeb vastgoed.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Woonforte maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2017).

Woonforte past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek.

De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende vastgoedcategorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeervoorzieningen
- Intramuraal zorgvastgoed.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeervoorzieningen plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie.

Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht.

Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip “marktwaarde verhuurde staat”, zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- *Prijsinflatie* ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- *Looninflatie* als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- *Bouwkostenstijging* vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- *Leegwaardestijging* is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Onderstaande parameters gelden voor alle vastgoedcategorieën:

	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,3	1,5	1,7	2,0
Looninflatie	2,2	2,2	2,2	2,5
Bouwkostenstijging	2,2	2,2	2,2	2,5

Parameters woongelegenheden	2018	2019	2020	2021 e.v.
Leegwaardestijging	5,0	2,0	2,0	2,0
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden (%)	1,0	0,8	0,6	0,3
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden (%)	0,0	0,0	0,0	0,0
Splitsingskosten per te splitsen eenheid (in €)	508			

	2017	2016
Instandhoudingsonderhoud (per vhe in €)	841 - 887	880 - 895
Mutatieonderhoud (per vhe in €)	628 - 836	618 - 823
Beheerkosten (per vhe in €)	387 - 427	381 - 420
Gemeentelijke OZB (% WOZ)	0,121	0,1245
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% WOZ)	0,13	0,13
Verhuurderheffing (% WOZ)	0,536	0,5512
Huurderving (% huursom)	1,0	1,0
Mutatiekans doorexploiteren	7,40	7,38
Mutatiekans bij uitponden	6,67	7,53
Mutatieleegstand DAEB	0 mnd	0 mnd
Mutatieleegstand Niet DAEB	3 mnd	3 mnd
Verkoopkosten bij uitponden (% leegwaarde)	1,6	1,7
Disconteringsvoet	6,54	7,00

Parameters BOG en MOG	2017	2016
Instandhoudingsonderhoud (per m ² BVO in €)	5,10	5,00
Mutatieonderhoud (per m ² BVO in €)	10,20	10,0
Beheerkosten BOG (% markthuur)	3	3
Beheerkosten MOG (% markthuur)	2	2
Gemeentelijke OZB (% WOZ)	0,188	0,1827
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% WOZ)	0,13	0,13
Disconteringsvoet (%)	9,37	10,56

Parameters parkeervoorzieningen	2017	2016
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats (in €)	47	46
Instandhoudingsonderhoud garagebox (in €)	157	154
Mutatieonderhoud parkeerplaats	n.v.t.	n.v.t.
Mutatieonderhoud garagebox	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten parkeerplaats (in €)	25,50	25
Beheerkosten garagebox (in €)	36,00	35
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% WOZ)	0,25	0,25
Splitsingskosten (in €)	508	508
Disconteringsvoet (%)	8,27	8,37

Parameters Intramuraal Zorgvastgoed	2017	2016
Instandhoudingsonderhoud (per m ² BVO in €)	8,15	8,00
Mutatieonderhoud (per m ² BVO in €)	10,20	10,00
Beheerkosten (% markthuur)	2,5	2,5
Gemeentelijke OZB (% WOZ)	0,188	0,1827
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% WOZ)	0,37	0,37
Disconteringsvoet (%)	7,72	8,89

Impact vrijheidsgraden	Parameter handboek	Bandbreedte eigen parameter
Markthuur	De markthuur is afgeleid van een aantal complexkenmerken (waaronder de leegwaarde) waarbij er op basis van een referentiecomplex op- en afslagen worden toegepast.	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging conform de basisversie.
Markthuurstijging	Inflatievolgend.	Conform handboek.
Exit Yield	De restwaarde wordt niet d.m.v. een Exit Yield berekend maar door contantmaking van “eeuwigdurende” ingaande en uitgaande kasstromen in de periode vanaf jaar 16.	De exit yield is ingeschat door taxateur, aangezien dit een betere weergave van de werkelijke situatie geeft als de modelmatig bepaalde exit yield.
Leegwaarde	De leegwaarde wordt gelijk gesteld aan de geïndexeerde WOZ-waarde (waardepeildatum 1 januari 2016). De indexatie is locatie afhankelijk.	De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde leegwaarde.
Leegwaardestijging	De leegwaardestijging gebeurt a.d.h.v indexatie op basis van een indexatietabel per gebied/regio.	Conform handboek.
Disconteringsvoet	Modelmatig afgeleid van een aantal complex-kenmerken ten opzichte van een referentie-complex.	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van referenties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.
Mutatiegraad	Afgeleid van de 5 jaars gemiddelde mutatiegraad.	De mutatiegraad is vastgesteld op basis van historische gegevens per complex. De verkoopmutatiegraad is door taxateur ingeschat op 100% van de gemiddelde mutatiegraad vanwege de lage mutatiegraad, tenzij de mutatiegraad erg hoog is. In dat geval heeft taxateur de verkoopmutatiegraad naar beneden bijgesteld. In 2017 is de ondergrens hoger vastgesteld door externe taxateur (was 2% in 2016 dat is 4% in 2017).
Onderhoud	Genormeerd o.b.v. een aantal complexkenmerken.	Conform handboek (m.u.v. trafohuisjes e.d.).
Technische splitsingskosten	Genormeerd op 508 euro per woning.	Conform norm handboek.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere omstandigheden		Bij een aantal complexen is € 15.000 per woning aan funderingsherstel ingerekend.

Gehanteerde werkwijze taxaties

Jaarlijks laat Woonforte 1/3 deel van haar vastgoed taxeren door een externe taxateur wat betekent dat elk object minimaal eens per 3 jaren getaxeerd wordt. Het bezit van oud Trifolium is per waardepeildatum 31 december 2016 volledig getaxeerd. Per waardepeildatum 31 december 2017 is dit bezit nogmaals voor 1/3 deel getaxeerd en het restant 2/3 deel is bepaald door middel van een markttechnische update. Het bezit van oud wonenCentraal is voor 1/3 deel getaxeerd, voor 1/3 deel bepaald door middel van een markttechnische update en voor 1/3 deel door middel van een aannemelijkheidsverklaring. Ten aanzien van het BOG bezit geldt dat 1/3 deel getaxeerd is en 2/3 deel een markttechnische update heeft gekregen.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2017 een ook voor

een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (ref. 6.1.3.)

Voor vastgoed in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (ref. 6.1.4)

Dit betreft investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie en investeringen in bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bekende werkelijke kosten of lagere marktwaarde onder aftrek van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen, op basis van het negatieve verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling en de stichtingskosten. De werkelijke kosten bestaan uit uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Indien de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Mutaties in de actuele waarde, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat, van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Materiële vaste activa (ref. 6.2)

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (ref. 6.2.1)

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte lagere opbrengstwaarde.

Financiële vaste activa (ref. 6.3)

Latente belastingvorderingen (ref. 6.3.5)

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen (zie pagina 88)

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke

verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in de komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Te vorderen BWS-subsidies (ref. 6.3.8)

Vorderingen uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) worden jaarlijks vermeerderd met de bij toekenning vastgestelde rentevergoedingen en verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalings-termijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en belooft vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar.

Overige vorderingen (ref. 6.3.9)

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten verstrekte leningen alsmede obligaties die tot het einde van de looptijd zullen worden aangehouden. Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Vorraden (ref. 6.4)

Vastgoed bestemd voor de verkoop (ref. 6.4.1)

Onder de voorraden worden de verkochte huurwoningen opgenomen waarvan per balansdatum de ontbindende voorwaarden zijn vervallen die echter nog niet zijn getransporteerd in het betreffende verslagjaar. Deze woningen worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. De woningen zijn op het moment van het vaststellen van het jaarverslag getransporteerd.

Overige voorraden (ref. 6.4.3)

Ingenomen grondposities worden verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten of tegen lagere actuele waarde en opgenomen onder de overige voorraden. Het gaat om grondposities waar nog geen ontwikkelplan / -doelstelling aanwezig is of grondposities die aangemerkt zijn om te verkopen.

Vorderingen (ref. 6.5)

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen (ref. 6.6)

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

Eigen vermogen (ref. 6.7)

Herwaarderingsreserve (ref. 6.7.1)

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde

waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Overige reserves (ref. 6.7.2)

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Voorzieningen (ref. 6.8)

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen (ref. 6.8.1)

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

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

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het (nieuwbouw) complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde op balansdatum van het betreffende complex overtreffen, wordt voor het meerdere een voorziening gevormd onder aftrek van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

Voorziening latente belastingverplichtingen (ref. 6.8.2)

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa (zie pagina 87), latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingverplichtingen worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

Overige voorzieningen (ref. 6.8.7)

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven.

Woonforte onderkent de volgende overige voorzieningen:

- *Voorziening verlieslatende contracten.* Een verlieslatend contract is een overeenkomst waarin de onvermijdbare kosten om aan de contractuele verplichtingen te voldoen de verwachte voordelen uit de overeenkomst overtreffen (RJ 252.110). De onvermijdbare kosten van een verlieslatend contract zijn de kosten die ten minste moeten worden gemaakt om van de overeenkomst af te komen, dat wil zeggen de laagste van enerzijds de kosten bij het voldoen aan de verplichtingen en anderzijds de vergoedingen of boetes bij het niet voldoen aan de verplichtingen (RJ 252.405).
- *Jubilea.* De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van CAO-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

Langlopende schulden (ref. 6.9)

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. De langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen 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 op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

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

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Woonforte een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te

houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Voor de waardering en resultaatbepaling van de embedded derivaten wordt verwezen naar de paragraaf Financiële instrumenten op deze pagina.

Kortlopende schulden (ref. 6.10)

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Leasing

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Woonforte ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

Financiële instrumenten

Binnen het treasurybeleid van Woonforte dient het gebruik van financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van renterisico's. Op grond van het vigerende interne treasury-statuut en conform BTiV artikel 106 lid 1 sub b

is het aantrekken en afstoten van derivaten uitsluitend toegestaan om de risico's van het financiële beleid en beheer te beperken.

Woonforte past kostprijs hedge-accounting toe

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultatenbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent:

- indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte post in de kostprijs hedge nog niet in de balans verwerkt wordt, wordt het hedge-instrument niet geherwaardeerd.

Perfekte hedge bij kostprijs hedge-accounting

Bij Woonforte is dit laatste van toepassing voor de renteswaps die ervoor zorgen dat bepaalde schulden waarover een variabele rente wordt berekend, worden omgezet in vast rentende leningen. Indien er sprake zou zijn van een ineffectief deel van de waardeverandering van de renteswaps dan wordt deze verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de financiële baten en lasten. Woonforte stelt periodiek de effectiviteit van de hedge-relatie vast. Dit doen wij door vast te stellen dat bij onze renteswaps het referentiebedrag en de hoofdsom, de looptijd, de einddatum, de renteherzieningsdata, de data van ontvangst en betaling van rente, en de basis voor het bepalen van de rentevoet voor het hedge-instrument en de afgedekte positie gelijk zijn. Gedurende het boekjaar en per jaareinde 2017 is er geen sprake van ineffectiviteit, zie de tabel op de volgende pagina.

Embedded derivaten

Woonforte bezit een aantal basisrenteleningen. Deze leningen worden beschouwd als embedded derivaten.

De RJ290 schrijft voor dat een in een contract besloten derivaat (embedded derivative) van het basiscontract dient te worden gescheiden en in overeenstemming met de bepalingen in paragraaf 5 van de RJ290 als een derivaat te worden verwerkt

Hedgetabelswaps vs roll overs

Dealcode	Tegenpartij	Type	Hoofdsom 2017	Hoofdsom 2018	Startdatum	Einddatum	Variabele rente	Coupondata rente	Conventie	Coupondata rente	Conventie
IRS0000263	BNG BANK	Payer swap	-10.000.000	-10.000.000	01-04-2009	01-04-2019	EUR 3M	1 apr, 1 jul, 1 okt, 1 jan	actual/360	1 apr	30/360
LBBT005554	NWB BANK	Roll-over vast	10.000.000	10.000.000	01-04-2015	01-04-2019	EUR 3M +17bp	1 apr, 1 jul, 1 okt, 1 jan	actual/360		
IRS0000264	ING	Payer swap	-10.000.000		01-09-2009	01-09-2018	EUR 3M	1 mrt, 1 jun, 1 sep, 1 dec	actual/360	1 sep	30/360
LBBT005555	BNG BANK	Roll-over vast	10.000.000		01-12-2014	03-09-2018	EUR 3M +25bp	1 mrt, 1 jun, 1 sep, 1 dec	actual/360		
IRS0000631	AAB	Payer swap	-4.000.000	-4.000.000	02-01-2012	02-01-2020	EUR 6M	2 jul, 2 jan	actual/360	2 jan	30/360
LBBT005820	BNG BANK	Roll-over vast	4.000.000	4.000.000	04-01-2016	02-01-2020	EUR 6M +19bp	2 jul, 2 jan	actual/360		
IRS0000632	AAB	Payer swap	-5.000.000	-5.000.000	03-06-2013	01-06-2022	EUR 6M	1 jun, 1 dec	actual/360	1 jun	30/360
LBBT005622	BNG BANK	Roll-over vast	5.000.000	5.000.000	01-06-2015	01-06-2022	EUR 6M +11,5bp	1 jun, 1 dec	actual/360		
LBBT004708	BNG BANK	Roll-over			31-05-2013	01-06-2015	EUR 6M +9bp		actual/360		
IRS0000658	GE ARTESIA	Payer swap	-5.000.000	-5.000.000	02-04-2007	02-04-2019	EUR 3M	2 apr, 2 jul, 2 okt, 2 jan	actual/360	2 apr	30/360
LBBT006361	BNG BANK	Roll-over vast	5.000.000	5.000.000	03-10-2016	02-04-2019	EUR 3M +14,5bp	2 apr, 2 jul, 2 okt, 2 jan	actual/360		
IRS0000659	GE ARTESIA	Payer swap	-5.000.000		02-11-2006	02-11-2018	EUR 3M	2 feb, 2 mei, 2 aug, 2 nov	actual/360	2 nov	30/360
LBBT006399	BNG BANK	Roll-over vast	5.000.000		02-11-2016	02-11-2018	EUR 3M +9,5bp	2 feb, 2 mei, 2 aug, 2 nov	actual/360		
LBBT005409	BNG BANK	Roll-over			03-11-2014	02-11-2016	EUR 3M +29bp		actual/360		
IRS0000660	AAB	Payer swap	-4.000.000	-4.000.000	01-09-2014	01-09-2021	EUR 6M	1 mrt, 1 sep	actual/360	1 sep	30/360
LBBT005314	BNG BANK	Roll-over vast	4.000.000	4.000.000	01-09-2014	01-09-2021	EUR 6M +30bp	1 mrt, 1 sep	actual/360		

indien en alleen als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

- er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

Bij de basisrenteleningen bestaat er een nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Hiermee wijkt een basisrentelening af van de voorwaarde zoals genoemd onder a, derhalve hoeft het derivaat niet te worden gescheiden van het basiscontract.

Toelichting van liquiditeits- en kasstroomrisico's uit hoofde van hedgerelaties

Zoals eerder aangegeven is er bij de swaps van Woonforte sprake van 100% hedge-effectiviteit. In de contracten die zijn afgesloten zijn geen break-clausules en /of margin call verplichtingen opgenomen. Woonforte loopt over deze contracten uit dien hoofde geen liquiditeitsrisico.

Grondslagen voor resultaatbepaling

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengst-waarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen direct zodra deze voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten die niet zijn aangemerkt als afdekkingsinstrument.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Het functionele model van de winst- en verliesrekening geeft meer inzicht in de opbouw van het jaarresultaat en in welke mate de verschillende activiteiten hebben bijgedragen aan dit resultaat dan het categorale model.

Bij het verdelen van de opbrengsten en kosten wordt onderscheid gemaakt in direct en niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten. Opbrengsten en kosten worden zoveel mogelijk direct toegerekend, toegewezen aan activiteiten en bij het betreffende onderdeel in de winst- en verliesrekening verantwoord. De toerekening van de niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels door middel van een verdeelstaat. De uitgangspunten, activiteiten en verdeelsleutels zijn vastgesteld door het bestuur. Toerekening heeft op reële, redelijke en toetsbare wijze plaatsgevonden.

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Huuropbrengsten (ref. 7.1)

Hieronder worden de huuropbrengsten opgenomen welke uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd, onder aftrek van huurdering wegens leegstand en oninbaarheid. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders.

Opbrengsten servicecontracten (ref. 7.2)

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten. De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid.

Lasten servicecontracten (ref. 7.3)

Onder de lasten servicecontracten worden de kosten verantwoord van leveringen en diensten.

Overheidsbijdragen (ref. 7.4)

Onder deze post zijn de overige overheidsbijdragen opgenomen. De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen die verband houden met de exploitatie van de vastgoedportefeuille.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten (ref. 7.5)

Hieronder worden alle kosten verantwoord welke zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hieronder worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord. Onder de lasten verhuur en beheeractiviteiten worden de lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten voor personeel opgenomen dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed m.u.v. de personeelskosten van personeelsleden betrokken bij de onderhoudsactiviteiten, afschrijvingskosten van de activa ten dienste van de exploitatie voor zover indirect toegerekend aan vastgoed in exploitatie, overige lasten en opbrengsten verhuur en beheeractiviteiten.

Lasten onderhoudsactiviteiten (ref. 7.6)

Onder deze post worden alle onderhoudskosten verantwoord welke zijn gerelateerd aan het vastgoed in exploitatie inclusief de personeelskosten van personeelsleden betrokken bij de onderhoudsactiviteiten, voor zover daadwerkelijk werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder de niet uit de balans blikende verplichtingen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. Daarnaast zijn ook de bijdragen aan verenigingen van eigenaren onder de lasten onderhoudsactiviteiten verantwoord. Bijdragen bevatten naast de component onderhoud ook een component beheer.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (ref. 7.7)

De kosten die samenhangen met het verhuren, beheren en

onderhouden van het bezit zijn gegroepeerd in afzonderlijke onderdelen van de winst- en verliesrekening, namelijk lasten verhuur en beheeractiviteiten en lasten onderhoudsactiviteiten. Kosten die niet direct gerelateerd zijn aan de sub-activiteiten verhuren, beheren en onderhouden worden verantwoord onder de overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Onder de overige directe operationele lasten bezit worden de belastingen (OZB, waterschapslasten), verzekeringen, verhuurderheffing, bijdrageheffing Aw en overige directe operationele lasten exploitatie bezit opgenomen.

Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten (ref. 7.8)

Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten vormen geen aparte regel in de winst- en verliesrekening. Deze kosten zijn opgenomen in de andere onderdelen van de winst- en verliesrekening, te weten lasten verhuur en beheeractiviteiten, lasten onderhoudsactiviteiten, netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille, overige organisatiekosten en leefbaarheid. Voor een nadere specificatie wordt verwezen naar de betreffende toelichting in de winst- en verliesrekening. 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 Woonforte.

De pensioenregeling is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar zijn aard een toegezegde pensioenregeling. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Woonforte heeft de toegezegde pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds in de jaarrekening verwerkt volgens de verplichtingenbenadering.

De belangrijkste kenmerken van deze regeling zijn;

- pensioengevende salarisgrondslag (middelloonregeling)
- afspraken over indexatie
- beschrijving belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst
- wijze waarop pensioenregelingen zijn ondergebracht bij de pensioenuitvoerder
- dektingsgraad van de pensioenuitvoerder

Woonforte heeft geen verdere verplichtingen uit hoofde van haar pensioenregeling anders dan de betaling van premies. In het geval van een tekort bij het pensioenfonds heeft Woonforte geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord voor zover zij in het verslagjaar verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terug storting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

Afschrijvingen

Afschrijvingen vormen geen aparte regel in de winst- en verliesrekening. Deze kosten zijn opgenomen in de andere onderdelen van de winst- en verliesrekening, te weten lasten verhuur en beheeractiviteiten en toegerekende organisatiekosten in verband met verkoop vastgoedportefeuille. Voor een nadere specificatie wordt verwezen naar de betreffende toelichting op de winst- en verliesrekening.

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur van het actief. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (ref. 7.11)

Onder de verkoopopbrengst vastgoedportefeuille wordt de verkoopopbrengst verantwoord die wordt gerealiseerd op

verkopten van vastgoed in exploitatie minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten (externe verkoopkosten). Naast de direct toerekenbare verkoopkosten worden er organisatiekosten toegerekend (interne verkoopkosten). De toerekenbare organisatiekosten bestaan uit lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten voor personeel dat zich bezig houdt met verkopen en overige toegerekende organisatiekosten.

De boekwaarde van de verkochte eenheden wordt per verkoopdatum verwerkt in de winst- en verliesrekening.

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille minus de boekwaarde van de verkochte eenheden minus de toegerekende organisatiekosten resulteert in een netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille. Resultaten op verkochte eenheden worden verantwoord op het moment van het vervallen van de ontbindende voorwaarden uit de koopakte. Daarnaast wordt onder deze post de verkoopopbrengst verantwoord van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. Vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden op pagina 86.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (ref. 7.12)

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille worden gevormd door waardeverminderingen die ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investering in nieuwbouw, woningverbetering en renovatie (onrendabele toppen). Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnames van waardeverminderingen voorkomen. Daarnaast hebben de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betrekking op duurzame waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (ref. 7.13)

De waardeverandering van de vastgoedportefeuille betreft de mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden (ref. 7.14)

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden als de post verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Opbrengsten overige activiteiten (ref. 7.15)

Hieronder zijn de opbrengsten van beheer voor derden en opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten opgenomen.

Kosten overige activiteiten (ref. 7.16)

Hieronder zijn de kosten van beheer voor derden en kosten van overige dienstverlening en incidentele kosten opgenomen. Onder de kosten overige activiteiten worden ook de personeelskosten toegerekend aan overige activiteiten opgenomen.

Overige organisatiekosten (ref. 7.17)

De toerekenbare organisatiekosten bestaan uit lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten voor personeel belast met treasury. De toerekenbare organisatiekosten worden bepaald door de werkelijke uren te vermenigvuldigen met de werkelijke salarislasten van de leden van de treasurycommissie.

Leefbaarheid (ref. 7.18)

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woonforte, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Onder leefbaarheid worden de kosten verantwoord welke gerelateerd worden aan leefbaarheid en welke niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie.

De leefbaarheidsactiviteiten passen binnen de kaders uit de Woningwet en zijn gelimiteerd tot het in de Woningwet genoemde bedrag per verhuureenheid.

De leefbaarheidsactiviteiten worden in overleg met de gemeente vastgesteld. Onder leefbaarheid valt: woonmaatschappelijk werk, achter-de-voordeuraanpak, huismeesters, (mede) bestrijden van overlast en het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving. De activiteiten moeten ten gunste komen van de eigen huurders of de directe omgeving van de woongelegenheden van Woonforte.

Woonforte mag ook het groen rondom de eigen complexen onderhouden en de aanleg en het onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van de woongelegenheden doen in het kader van leefbaarheid.

Naast de directe kosten bestaan de kosten leefbaarheid uit lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten voor personeel dat zich specifiek bezig houdt met leefbaarheid (huismeesters, buurtconsulenten 50%, klantconsulenten 60%, management/overhead 10%) en overige toegerekende kosten leefbaarheid. De dekking van de huismeesterkosten die ten laste van de leveringen en diensten wordt gebracht, wordt in mindering gebracht op de toegerekende personeelskosten leefbaarheid.

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten (ref. 7.19)

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten en soortgelijke kosten (ref. 7.20)

Rentebaten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende passiefpost. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien

het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar te maken. Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

Onder deze post worden ook de lasten opgenomen in verband met het vervroegd aflossen en herfinancieren van kapitaalmarktleningen. Deze lasten bestaan uit herbeleggingsverliezen (boeterente), provisies en disagio (borgstelling WSW).

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (ref. 7.21)

Vanaf 1 januari 2008 is Woonforte integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO) tussen corporaties en de belastingdienst. In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van fiscale resultaatverantwoording. Op 15 november 2017 heeft Woonforte besloten de VSO stilzwijgend met één jaar te verlengen.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Resultaat deelnemingen (ref. 7.22)

Het aandeel in het resultaat deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Woonforte.

Vastgoedbeleggingen (ref. 6.1)

Daeb vastgoed in exploitatie (ref. 6.1.1)

Niet daeb vastgoed in exploitatie (ref. 6.1.2)

De mutaties van het vastgoed in exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

(x € 1.000)

	Daeb vastgoed in exploitatie		Niet daeb vastgoed in exploitatie	
	2017	2016	2017	2016
Boekwaarden per 1 januari	1.016.693	939.086	61.093	55.069
Effecten stelselwijziging/presentatiewijziging	0	-15.310	0	-692
Mutaties				
Investerings	9.586	18.846	174	467
Desinvesterings	-5.326	-2.381	-1.205	-509
Herwaardering	80.441	52.503	6.250	8.080
Waardeverminderingen	-1.699	-4.785	-2.473	-1.284
Terugneming van waardeverminderingen	3.429	21	763	0
Overboekings (in ontwikkeling – in exploitatie en vice versa)	19.814	26.928	8.882	1.747
Overboekings (van daeb naar niet daeb vastgoed en vice versa)	230	1.785	-230	-1.785
Herclassificaties	-18.089	0	18.089	0
Totaal mutaties	88.386	92.917	30.250	6.716
Boekwaarden per 31 december	1.105.079	1.016.693	91.343	61.093

In de posten daeb vastgoed in exploitatie en niet daeb vastgoed in exploitatie zijn 10.476 woongelegenheden, 1.088 niet-woongelegenheden (29 maatschappelijk onroerend goed, 233 bedrijfsonroerend goed en 826 parkeergelegenheden opgenomen).

	Aantal 2017			Aantal 2016		
	Daeb	Niet-daeb	Totaal	Daeb	Niet-daeb	Totaal
Woongelegenheden	9.972	504	10.476	10.205	330	10.535
Maatschappelijk onroerend goed	29	0	29	30	0	30
Bedrijfsonroerend goed	0	233	233	0	246	246
Parkeergelegenheden	129	697	826	129	591	720
Totaal	10.130	1.434	11.564	10.364	1.167	11.531

Door het afsluiten van nieuwe contracten zijn in 2017 8 woongelegenheden van niet daeb vastgoed in exploitatie naar daeb vastgoed in exploitatie gegaan en is een overboeking gedaan van € 1,0 miljoen van het niet daeb vastgoed naar daeb vastgoed in exploitatie. Anderzijds is door de transformatie van de Hoflaan een overboeking gedaan van daeb naar niet daeb vastgoed in exploitatie van € 0,8 miljoen. Dit is het gevolg van de keuze gelet op de doelstellingen ten aanzien van de doelgroep en is afgestemd met de gemeente Alphen aan den Rijn. Daarnaast zijn onder de post herclassificaties DAEB-woningen opgenomen die in het splitsingsplan zijn overgeheveld naar de niet-DAEB tak. Woonforte maakt hierbij gebruik van de administratieve splitsing. Dit splitsingsplan is door het Ministerie goedgekeurd. In totaal betreft dit een waarde van € 18,1 miljoen.

In 2017 zijn 151 woongelegenheden opgeleverd, 145 appartementen van nieuwbouwproject Toor (Stationsplein) en 6 eengezinswoningen Marokkostraat. In 2017 is voor het nieuwbouwproject Toor € 343.800 aan rente geactiveerd. Door een andere berekeningsmethodiek heeft € 229.800 hiervan betrekking op de jaren tot en met 2016 en € 114.000 op het jaar 2017. Er is uitgegaan van een rentepercentage van 2,5% tot aan de opleverdata van het project. In 2017 zijn 4 eengezinswoningen aan de Bezembinder aangekocht. Daarnaast is één woning is teruggekocht in het kader van de KoopGarant-regeling.

Gedurende 2017 zijn 69 woningen verkocht aan natuurlijke personen (waarvan 1 verkoop onder voorwaarden). Daarnaast zijn 10 garages en een strook grond verkocht. Van de 69 woningen hebben er 58 verkopen plaatsgevonden in het daeb vastgoed in exploitatie en 11 verkopen (waarvan 1 verkoop onder voorwaarden) in het niet daeb vastgoed in exploitatie. De 10 garages en strook grond behoren tot het niet daeb vastgoed in exploitatie.

Investerings en overboekingen

(in ontwikkeling – in exploitatie en vice versa)

De totale investeringen voor het daeb vastgoed in exploitatie en het niet daeb vastgoed in exploitatie komen in 2017 uit op € 38,4 miljoen:

- In 2017 zijn 145 appartementen (inclusief parkeervoorziening) van het nieuwbouwproject Locatie Toor opgeleverd. De investering bedraagt € 27,3 miljoen. Dit betreft verder de oplevering van 6 woningen aan de Marokkostraat voor € 1,4 miljoen, de aankoop van 4 woningen aan de Bezembinder voor € 0,7 miljoen en een na-investering van Lage Zijde 7a (€ 0,2 miljoen).
- Er is een aantal renovatieprojecten uitgevoerd voor een bedrag van € 7,5 miljoen. Hiervan is € 4,9 miljoen geactiveerd en € 2,6 miljoen ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Het gaat om de renovatieprojecten Cantatestraat, Jacob van Damstraat, Nic. Beetsstraat, Klaverblad, Hoflaan en Pieter Florisstraat.
- Uitgaven die vanuit dagelijks onderhoud (€ 1,5 miljoen) en planmatig onderhoud (€ 2,2 miljoen) worden geactiveerd. Daarnaast is sprake van geriefsverbeteringen (€ 0,2 miljoen).

Desinvesteringen

De totale desinvesteringen voor het daeb vastgoed in exploitatie en het niet daeb vastgoed in exploitatie komen in 2017 uit op € 6,5 miljoen. Dit betreft:

- De boekwaarde van de verkopen € 6,1 miljoen.
- Overige desinvesteringen, waaronder badkamers, toiletten en keukens voor € 0,4 miljoen.

Herwaardering

De mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van het daeb en niet daeb vastgoed in exploitatie zijn opgenomen onder herwaardering. In 2017 bedragen de mutaties voor daeb € 80,4 miljoen, voor niet daeb € 6,3 miljoen.

Verzekering & zekerheden

De vastgoedbeleggingen zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van Woonforte. De activa zijn verzekerd tegen herbouwwaarde tegen Uitgebreide Gevaren (brand, vliegtuig, inductie, stormschade, waterschade, inbraakschade etc). De verzekerde som voor de overige bezittingen wordt jaarlijks per de premievervaldag verhoogd of verlaagd overeenkomstig het laatst bekende indexcijfer voor bouwkosten, vastgesteld door een onafhankelijke deskundige instelling. Jaarlijks verstrekt Woonforte een gedetailleerde opgave van alle

gebouwen en/of inhoud. Omgerekend wordt er per woon-gelegenheid een premie betaald. De voorwaarden volgens het clauseblad Raetsheren van Orden B1705 en aanvullende maatwerkclausules zijn van toepassing. In 2015 is het bedrijfs-onroerend goed en maatschappelijk onroerend getaxeerd en is opnieuw een herbouwwaarde vastgesteld. De verzekerde herbouwwaarde voor dit bezit bedraagt per 31 december 2017 € 165,1 miljoen. Daarnaast wordt een gedeelte gedekt via polissen van VVE's.

Woonforte heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

Marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedbeleggingen bedraagt ultimo 2017 € 1.198 miljoen (2016: € 1.099 miljoen). Deze marktwaarde in verhuurde staat kan uitgesplitst worden in € 1.129 miljoen (2016: 1.035 miljoen) voor het daeb vastgoed in exploitatie en ontwikkeling en € 69 miljoen (2016: 64 miljoen) voor het niet daeb vastgoed in exploitatie.

De oorzaken van de stijging betreft stijging van de huren (zowel als gevolg van huurharmonisatie als van reguliere huurverhoging) en de, als gevolg van een aantrekkende woningmarkt, gestegen leegwaardes van de woningen. Daarnaast is als gevolg van de verbeterde situatie op de woningmarkt de disconteringsvoet iets verlaagd. Per saldo hebben deze ontwikkelingen een positief effect op de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie.

Gevoeligheidsanalyse

Om inzicht te geven in de betekenis van de belangrijkste parameters in de marktwaarde is ten aanzien van de woningportefeuille (daeb en niet daeb) in onderstaande tabel een gevoeligheidsanalyse opgenomen. Daaruit blijkt dat de exit yield en disconteringsvoet de grootste invloed hebben op de uitkomst van de marktwaarde 31 december 2017.

Een aanpassing van 1% in deze variabelen heeft een mutatie van tussen de € 47,5 miljoen en € 99,0 miljoen tot gevolg. De financiële positie is hiermee enigszins gevoelig voor schommelingen in de belangrijkste variabelen en in de marktwaardeberekening.

	Gehanteerd in markt- waarde 31-12-2016	Afwijking t.o.v. gehanteerde waarde	Effect op markt- waarde (€ miljoen)	Effect op markt- waarde %
Parameter				
Mutatiegraad (door exploiteren/uitponden)	7,37	-1%	-27,5	-2,29
Exit yield	7,71	+1%	-47,5	-3,96
Disconteringsvoet	7,34	+1%	-99,0	-8,27
Leegwaarde ontwikkeling	2,20	-1%	-16,2	-1,35
Huurverhoging*				
Verhuurderheffing*				

* in de full versie zijn dit geen vrijheidsgraden en dus kan er niet worden gesimuleerd

WOZ waarde

De WOZ-waarde van het bezit heeft betrekking op het bedrag waarvoor de gemeente de woningen heeft getaxeerd, indien ze, vrij van huur, aangeboden zouden worden in de vrije verkoop. In 2017 is de aanslag opgelegd voor het vastgoed in exploitatie, gebaseerd op de WOZ beschikkingen met een waardepeildatum 1-1-2016 van € 1.503 miljoen. Hiervan heeft € 1.403 miljoen betrekking op het daeb vastgoed in exploitatie en € 100 miljoen op het niet daeb vastgoed in exploitatie. In 2018 is een WOZ-aanslag opgelegd. De waarde van het daeb vastgoed in exploitatie en het niet daeb vastgoed in exploitatie gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen bedraagt € 1.557 miljoen (waardepeildatum 1-1-2017). Hiervan heeft € 1.449 miljoen betrekking op het daeb vastgoed in exploitatie en € 108 miljoen op het niet daeb vastgoed in exploitatie.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie bedraagt ultimo 2017 € 509 miljoen (2016: € 566 miljoen). Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals hieronder beschreven. De bedrijfswaarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie kan gesplitst worden in DAEB (€ 444 miljoen) en niet-DAEB (€ 65 miljoen).

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatie-opbrengsten en -lasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2017 intern geformaliseerde jaarschijf 2018 en de intern geformaliseerde meerjarenbegroting 2018-2027. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component.

Uitgangspunten

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde 2017 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Uitgangspunten bij bepaling bedrijfswaarde 2017

Jaartal	Prijsinflatie	Reguliere huurverhoging	Huurderving	Variable lasten	Onderhoud	Marktindex
2018	1,40%	0,80%	1,10%	2,20%	2,20%	6,00%
2019	1,50%	0,85%	1,10%	2,30%	2,30%	4,50%
2020	1,60%	0,96%	1,10%	2,30%	2,30%	3,50%
2021	1,60%	1,60%	1,10%	2,30%	2,30%	2,50%
2022	1,80%	1,60%	1,10%	2,30%	2,30%	2,50%
2023	2,00%	1,80%	1,00%	2,50%	2,50%	2,50%
2024 e.v.	2,00%	2,00%	1,0%	2,50%	2,50%	2,50%

- voor 2018, 2019 en 2020 is een beneden inflatoire huurverhoging als voorlopig rekenuitgangspunt gehanteerd;
- voor de jaren na 2020 is uitgegaan van inflatievolgende huurverhoging;
- de jaarlijkse huurderving voor woningen bedraagt 1,1% (voorgaand jaar: 1,1%);
- de mutatiegraad is ingerekend per complex gebaseerd op de feitelijke realisatie van de afgelopen jaren;
- streefhuur bij harmonisatie van de woning is (evenals voorgaand jaar) vastgesteld op een markthuurprijs (per segment gedifferentieerd vastgesteld op basis van een percentage van de WOZ-waarde);
- planmatig onderhoud is overeenkomstig de meerjaren-onderhoudsbegroting berekend op basis van actueel strategisch voorraadbeleid;
- vervangingsinvesteringen maken onderdeel uit van de bedrijfswaarde;
- kosten van niet-planmatig onderhoud ingerekend per complex gebaseerd op de feitelijke realisatie van de afgelopen jaren;
- een restwaarde op basis van geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode conform methodiek Aw;
- de verhuurderheffing is ingerekend overeenkomstig de vastgestelde tarieven, oplopend tot 0,593% van de WOZ-waarde in 2022 en bedraagt voor de jaren nadien 0,567% van de WOZ-waarde;
- de verwachte verkoopopbrengst van ca. 260 woningen, verdeeld over 5 jaar;
- investeringen nieuwbouw en herstructurering op basis van feitelijke verplichtingen, in casu voorgenomen en goedgekeurd extern gecommuniceerd beleid;
- een disconteringsvoet van 5,0% conform het WSW;
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen, de minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is (sloopcomplexen);
- de saneringsheffing maakt onderdeel uit van de bedrijfswaarde;
- de te betalen vennootschapsbelasting maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (ref. 6.1.3)

De mutaties van het vastgoed in exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	(x € 1.000)	
	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	6.623	5.963
Mutaties		
Investeringen	215	0
Desinvesteringen	-215	-130
Overige mutaties	327	790
Totaal mutaties	327	660
Boekwaarde per 31 december	6.950	6.623

Gedurende 2017 is 1 woning (2016: 1 woning) teruggekocht, die eerder onder een VOV-regeling is verkocht. Dezelfde woning is in 2017 weer onder VOV-voorwaarden verkocht. Hier is een afspraak over gemaakt met de gemeente Alphen aan den Rijn. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden blijft daarmee ultimo 2017 34 (2016: 34).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (ref. 6.1.4)

De mutaties vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

(x € 1.000)

	2017	2016
1 januari		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	27.632	25.759
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.275	-188
Voorziening onrendabele investering	-5.297	-12.093
Boekwaarden	21.060	13.478
Correcties beginstand 1 januari		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-1.275	-188
Cumulatieve waardeverminderingen	1.275	188
Totaal correcties	0	0
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	26.357	25.571
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Voorziening onrendabele investering	-5.297	-12.093
Boekwaarde per 1 januari	21.060	13.478
Mutaties		
Investerings	7.739	30.736
Desinvesterings	-15	0
Waardeverminderingen	0	-1.275
Overboekings (in ontwikkeling – in exploitatie en vice versa)	-28.696	-28.675
Mutatie voorziening onrendabele investering	3.252	6.796
Totaal mutaties	-17.720	7.582
31 december		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.385	27.632
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	0	-1.275
Voorziening onrendabele investering	-2.045	-5.297
Boekwaarde per 31 december	3.340	21.060

Onder vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn de projecten in ontwikkeling opgenomen die na oplevering zullen worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde een vastgoedbelegging. Het betreft investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en investeringen in bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering). In 2017 is het vastgoed in ontwikkeling € 21.800 aan rente geactiveerd. Er is uitgegaan van een rentepercentage van 2,5%.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is per 31 december 2017 als volgt te specificeren:

Spaceboxen 's Molenaarspad	€ 18.000
Nieuwbouwproject Concertweg	€ 159.500
Nieuwbouw Rode Dorp	€ 96.700
Nieuwbouw Lage Zijde 7b	€ 2.921.000
Nieuwbouw Waterrijk West	€ 2.190.000
Vastgoed in ontwikkeling per 31 december 2017	€ 5.385.200

Op de waarde van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is de gevormde voorziening voor onrendabele investeringen in mindering gebracht van € 2.045.000.

Materiële vaste activa (ref. 6.2)

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (ref. 6.2.1)

De mutaties in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	(x € 1.000)	
	2017	2016
1 januari		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	11.175	10.349
Cumulatieve waardeverminderingen	-7.498	-6.569
Boekwaarde per 1 januari	3.677	3.780
Mutaties		
Investeringen	137	826
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-495	-617
Waardeverminderingen	0	-312
Totaal mutaties	-358	-103
31 december		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	11.312	11.175
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-7.993	-7.498
Boekwaarde	3.319	3.677

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

Bedrijfsterreinen	geen afschrijving
Gebouwen	lineair 20 jaar / 30 jaar
Automatisering	lineair 3 jaar / 10 jaar
Vervoermiddelen	lineair 5 jaar
Inventaris	lineair 10 jaar

In 2017 is voor gebouwen een investering gedaan van € 13.500, voor inventaris € 3.900 en voor automatisering € 120.100.

Financiële vaste activa (ref. 6.3)

(x € 1.000)

	Latente belasting- vorderingen	Te vorderen BWS-subsidies	Overige vorderingen	Totaal
1 januari 2017	8.846	0	75	8.921
Mutaties				
Dotatie	15.118	0	0	15.118
Onttrekkingen	-1.977	0	-73	-2.050
Totaal mutaties	13.141	0	-73	13.068
Stand per 31 december 2017	21.987	0	2	21.989

Alle financiële vaste activa hebben een resterende looptijd langer dan een jaar.

Latente belastingvorderingen (ref. 6.3.5)

De totale contante waarde van actieve belastinglatenties bedraagt ultimo 2017 € 22,0 miljoen (nominaal waarde € 44,0 miljoen). Ultimo 2016 bedroeg de totale waarde van de actieve belastinglatenties € 8,8 miljoen (nominaal € 67,0 miljoen). De belastinglatenties zijn in 2017 contant

gemaakt tegen de gemiddelde vreemd vermogenskosten-voet van 2,79% (2,09% na vennootschapsbelasting). In 2016 bedroeg de gemiddelde vermogenskosten-voet 2,64% (1,98% na vennootschapsbelasting) voor wonenCentraal. In 2016 bedroeg de gemiddelde vermogenskosten-voet 3,2% (2,41% na vennootschapsbelasting) voor Trifolium.

De post belastinglatenties is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

(x € 1.000)

	31-12-2017		31-12-2016	
	nominaal	contant	nominaal	contant
Leningen disagio	292	246	368	319
Leningen agio	-15	-13	-17	-15
	277	233	351	304
Verkoopprogramma vastgoedportefeuille	429	388	1.891	1.669
SWAPS	32	31	64	62
Ongerealiseerd verkoopverlies	553	542	1.169	1.136
Fiscaal compensabel verlies	21.557	20.793	5.953	5.675
Vastgoedportefeuille (excl. verkoopprogramma)	21.121	0	57.611	0
	43.969	21.987	67.040	8.846

De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen bedraagt 2 tot 3 jaar, met uitzondering van de latente belastingvordering op de leningen, verkoopprogramma vastgoedportefeuille en vastgoedportefeuille. De looptijd van de belastinglatentie op de leningen bedraagt 30 jaar en de belastinglatentie op het verkoopprogramma vastgoedportefeuille 10 jaar. Voor de belastinglatentie vastgoedportefeuille (excl. verkoopprogramma) is geen inschatting te maken omtrent de looptijd van de belastinglatentie omdat geen inschatting te maken is over het tijdstip van realisatie.

Leningen

Als gevolg van de integrale belastingplicht per 1 januari 2008 zijn de leningen fiscaal afwijkend gewaardeerd van de commerciële waardering. Dit (dis)agio en daarmee de realisatie van de belastinglatentie valt lineair vrij met de looptijd van de betreffende individuele leningen.

Verkoopprogramma vastgoedportefeuille

Als gevolg van de integrale belastingplicht per 1 januari 2008 is het bezit fiscaal afwijkend gewaardeerd van de commerciële waardering. Hiervoor is voor de te verkopen woningen een actieve belastinglatentie opgenomen. Overeenkomstig de RJ is de latentie voor het gehele verkoopprogramma berekend.

SWAPS

Als gevolg van de integrale belastingplicht per 1 januari 2008 zijn de SWAPS fiscaal afwijkend gewaardeerd van de commerciële waardering. Dit waarderingsverschil en daarmee de realisatie van de belastinglatentie valt lineair vrij met de looptijd van de betreffende individuele SWAPS.

Ongerealiseerd verkoopverlies

Indien de fiscale inbrengwaarde hoger is dan de verkoopprijs van verkochte woningen ontstaat een fiscaal verlies. Dit verkoopverlies mag fiscaal als gerealiseerd worden beschouwd als de anti-speculatietermijn (3 respectievelijk 6 jaar) is vervallen. Deze belastinglatentie wordt dan ook gerealiseerd met het verlopen van de anti-speculatietermijn. De latente belastingverplichtingen zijn toegelicht op pagina 110.

Fiscaal compensabel verlies

Ultimo 2017 resteert een fiscaal compensabel verlies van € 13,5 voor Trifolium en € 72,7 miljoen voor wonenCentraal, totaal derhalve € 86,2 miljoen. Hiervoor is een latentie gevormd. Naar verwachting (meerjarenbegroting 2018-2027) zal het fiscaal compensabel verlies in de jaren 2018, 2019 en 2020 volledig worden gerealiseerd.

De stijging van het fiscaal compensabel verlies is het gevolg van de in 2017 doorgevoerde (extra) afwaardering in de aangiften vennootschapsbelasting 2015 van Trifolium en wonenCentraal.

Vastgoedportefeuille (exclusief verkoopprogramma)

Er is een nominale belastinglatentie gevormd over het verschil tussen de fiscale en commerciële waardering van de vastgoedportefeuille (exclusief verkoopprogramma). Omdat geen inschatting te maken is omtrent (het tijdstip van) de realisatie tendeert deze latentie contant tot nihil.

Te vorderen BWS-subsidies (ref. 6.3.8)

Op basis van het Besluit woninggebonden subsidies (BWS) kocht het Rijk de negatieve voorcalculaties van de daarvoor in aanmerking komende complexen nieuwbouwwoningen af. Deze regeling is per 2009 beëindigd, echter hierbij zijn lange termijnvorderingen ontstaan op het Rijk. Deze zijn gewaardeerd op de netto contante waarde van de voorcalculatorische resultaten van de nog niet verstreken exploitatiejaren. Het Rijk wikkelt deze vorderingen gedurende een aantal jaren via Holland Rijnland af. De laatste BWS-subsidie is in 2016

afgewikkeld waardoor er ultimo 2017 geen sprake meer is van te vorderen BWS-subsidie.

Overige vorderingen (ref. 6.3.9)

Holland Rijnland Wonen

De vereniging Holland Rijnland Wonen wordt volledig gefinancierd door de (te verwachten) opbrengsten uit inschrijf- en verlengingsgelden, maar de kosten werden eerder gemaakt dan de baten. WonenCentraal heeft in 2013 besloten om aan de vereniging Holland Rijnland Wonen een voorschot te verstrekken van € 145.396. 50% van dit voorschot is in 2015 terugbetaald. De andere 50% is in 2017 terugbetaald waardoor Woonforte per 31 december 2017 geen vordering meer heeft op Holland Rijnland Wonen.

Woningnet N.V.

Woonforte bezit 200 aandelen met in totaal een uitgifteprijs van € 2.455 in de vennootschap. Het is gebruikelijk dat corporaties die diensten van Woningnet N.V. afnemen een aandeel nemen in het kapitaal van Woningnet N.V. Het aandeel van Woonforte in het geplaatst aandelenkapitaal van Woningnet N.V. bedraagt 0,04%.

Voorraden (ref. 6.4)

(x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Vastgoed bestemd voor de verkoop	631	0
Overige voorraden	108	322
Totaal voorraden	739	322

Het betreft de volgende aantallen		
Vastgoed bestemd voor de verkoop - woningen	4	0
Vastgoed bestemd voor de verkoop - garages	1	0
Overige voorraden – grondposities	3	4

De voorraden bestaan uit reeds verkochte huurwoningen welke in 2017 onvoorwaardelijk verkocht zijn, echter waarvan het transport in 2018 zal plaatsvinden. Ook zijn er grondposities verantwoord onder de overige voorraden. Het gaat om grondposities waar nog geen ontwikkelplan / -doelstelling aanwezig is of grondposities die aangemerkt zijn om te verkopen. Eind 2017 was sprake van 3 grondposities: Gnephoek (€ 0), Concertweg (€ 108.000) en Zuidkade (€ 0).

Vorderingen (ref. 6.5)

(x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Huurdebiteuren	1.173	1.200
Overheid	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	269
Overige vorderingen	1.096	116
Overlopende activa	443	675
Totaal vorderingen	2.712	2.260

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter en omdat voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd, indien noodzakelijk geacht.

Huurdebiteuren (ref. 6.5.1)

(x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Huurdebiteuren huidige huurders	678	810
Huurdebiteuren vertrokken huurders	1.820	1.916
	2.498	2.726
Voorziening wegens oninbaarheid	-1.325	-1.526
Totaal huurdebiteuren	1.173	1.200

De bepaling van de voorziening wegens oninbaarheid is gebaseerd op de indeling in categorieën. Periodiek wordt de inbaarheid van openstaande vorderingen op vertrokken huurders en actieve huurders in de WSNP nagegaan. De vorderingen op zowel huidige als vertrokken huurders zijn afgenomen in 2017. Dit is vooral terug te zien in een afname van deurwaarderszaken. In 2017 is de voorziening dubieuze debiteuren met € 201.000 afgenomen tot € 1.325.000. Woonforte gaat pas tot afboeking van vorderingen over als er geen verhaalsmogelijkheden meer zijn. Met de deurwaarders zijn afspraken gemaakt over het periodiek opsporen van vertrokken huurders. Zolang deze vorderingen nog niet verjaard zijn blijven ze met bijbehorende voorziening open staan.

(x € 1.000)

	Zittende huurders	Vertrokken huurders	Totaal 2017
Achterstand huren	530	0	530
Overige vorderingen	34	1.765	1.799
Niet vervallen betalingsregeling	80	19	99
WSNP	34	36	70
Totaal	678	1.820	2.498

Belastingen en premies sociale verzekeringen (ref. 6.5.6)

(x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Omzetbelasting	0	269
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	0	269

Overige vorderingen (ref. 6.5.7)

(x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Debiteuren	1.053	11
Nog te ontvangen rente	0	0
Uitkering verzekeringen	4	34
Overige vorderingen	39	71
Totaal overige vorderingen	1.096	116

Overlopende activa (ref. 6.5.8)

(x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Vooruitbetaalde kosten	386	599
Vooruitbetaalde rente	0	0
Overlopende activa	57	76
Totaal overlopende activa	443	675

De post overlopende activa kosten betreft grotendeels facturen die in 2017 ontvangen zijn, echter waarvan de kosten betrekking hebben op 2018.

Liquide middelen (ref. 6.6)

(x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Liquide middelen	7.781	6.755
Totaal liquide middelen	7.781	6.755

De liquide middelen staan vrij ter beschikking. Er zijn geen middelen uitgezet in het buitenland.

Eigen vermogen (ref. 6.7)

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

(x € 1.000)

	Herwaarderingsreserve	Overige reserves	Totaal
1 januari 2017	473.464	309.768	783.232
Effecten stelselwijziging - vastgoed	-15.168	0	-15.168
Effecten stelselwijziging - uit resultaatbestemming	0	-834	-834
Effecten stelselwijziging - correctie negatieve herwaardering	4.985	-4.985	0
Effecten stelselwijziging - herwaarderingsreserve	29.926	-29.926	0
Stand per 1 januari 2017	493.207	274.023	767.230
Mutaties			
Uit resultaatbestemming	86.691	46.040	132.731
Gerealiseerde verkopen	-3.520	3.520	0
Negatieve waardeveranderingen	-6.081	6.081	0
Totaal mutaties	77.090	55.641	132.731
Stand per 31 december 2017	570.297	329.664	899.961

Het eigen vermogen bestaat per 31 december 2017 uit € 570 miljoen aan niet gerealiseerde herwaarderingsreserves (herwaarderingsreserve) en € 330 miljoen aan gerealiseerde herwaarderingsreserves (overige reserves). Hoe Woonforte haar eigen vermogen inzet en welk maatschappelijk offer Woonforte brengt is uitgewerkt op pagina 50.

Voorstel resultaatbestemming

In de statuten van Woonforte staat geen bepaling omtrent resultaatbestemming vermeld. De resultaatbestemming is voortvloeiend op en onder voorbehoud van de vaststelling door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2017 van € 46,0 miljoen is ten gunste van de overige reserves gebracht. Het niet gerealiseerde resultaat van € 86,7 miljoen is ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht. Het niet gerealiseerde resultaat bestaat geheel uit niet gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoed in exploitatie.

Herwaarderingsreserve (ref. 6.7.1)

Het resultaat over het boekjaar is als mutatie 2017 in het eigen vermogen opgenomen. Het niet gerealiseerde resultaat over het boekjaar van € 86,7 miljoen is ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht.

In 2017 zijn 69 woningen en 10 garages en een strook grond verkocht. De realisatie van de herwaardering door verkoop is vanuit de herwaarderingsreserve overgeheveld naar de overige reserves.

Er wordt een herwaarderingsreserve gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs van vastgoed in exploitatie. Waar op complexniveau een negatief verschil is ontstaan wordt geen toevoeging aan de herwaarderingsreserve gedaan.

Overige reserves (ref. 6.7.2)

Het resultaat over het boekjaar is als mutatie 2017 in het eigen vermogen opgenomen. Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar van € 46,0 miljoen is ten gunste van de overige reserves gebracht.

Voorzieningen (ref. 6.8)

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

(x € 1.000)

	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings		Voorziening latente belastingverplichtingen		Overige voorzieningen	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
1 januari						
Voorziening	6.101	14.574	0	0	334	28
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-5.297	-12.093	0	0	0	0
Stand per 1 januari	804	2.481	0	0	334	28
Mutaties						
Dotaties	1.286	1.661	344	0	33	309
Onttrekkingen	-5.342	-10.134	0	0	-53	-3
Mutatie in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.252	6.796	0	0	0	0
Totaal mutaties	-804	-1.677	344	0	-20	306
Voorziening	2.045	6.101	344	0	314	334
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-2.045	-5.297	0	0	0	0
Stand per 31 december	0	804	344	0	314	334

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings (ref. 6.8.1)

De voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van vastgoed bestemd voor eigen exploitatie, waarvoor nog onvoldoende uitgaven zijn gedaan om het voorzieningsbedrag gesaldeerd op te nemen onder de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Er is geen disconteringvoet gehanteerd, dit heeft echter nauwelijks effect op de contante waarde omdat voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings na circa 1 jaar vrij valt.

Per 1 januari 2017 is de stand van de voorziening € 6,1 miljoen (project Toor € 5,1 miljoen, project Lage Zijde 7b € 0,8 miljoen, project Marokkostraat € 0,2 miljoen, Klaverblad).

In 2017 zijn dotaties gedaan aan de voorziening voor € 1,3 miljoen:

- project Lage Zijde 7b € 0,8 miljoen
- project Waterrijk West / Boomgaard € 0,4 miljoen

Deze dotatie is ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

In 2017 zijn onttrekkingen gedaan aan de voorziening voor € 5,3 miljoen:

- project Toor € 5,1 miljoen
- project Marokkostraat € 0,2 miljoen.
- Project Klaverblad

Deze projecten zijn in 2017 opgeleverd.

Per 31 december 2017 bedraagt de voorziening € 2,0 miljoen (project Lage Zijde 7b € 1,6 miljoen, project Boomgaard € 0,4 miljoen). De voorziening wordt voor zover mogelijk gesaldeerd gepresenteerd met de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (per 31 december 2017 € 2,0 miljoen).

Voorziening latente belastingverplichtingen (ref. 6.8.2)

De voorziening latente belastingverplichtingen wordt gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale

waardering en de waardering van de vastgoedbeleggingen, onderhanden projecten in opdracht van derden en financiële activa en passiva in deze jaarrekening.

De belastinglatenties zijn contant gemaakt tegen de gemiddelde vreemd vermogenskostenvoet 2,79% (2,09% na vennootschapsbelasting).

Voor het ultimo balansdatum niet aangewende deel van de herinvesteringsreserve dient een voorziening voor latente belastingen gevormd te worden. Deze voorziening valt vrij met de toekomstige benutting van de herinvesteringsreserve. Een gevormde herinvesteringsreserve dient binnen 3 boekjaren na het jaar van vorming te worden aangewend. De volledige herinvesteringsreserve is gedurende het boekjaar aangewend en bedraagt daardoor ultimo 2017 nihil; derhalve hoeft geen latente belastingverplichting te worden gevormd.

De post belastinglatenties is als volgt opgebouwd:

(x € 1.000)

	31-12-2017		31-12-2016	
	nominaal	contant	nominaal	contant
Verkoopprogramma vastgoedportefeuille	380	344	0	0
Vastgoedportefeuille (excl. verkoopprogramma)	15.776	0	3.635	0
	16.155	344	3.635	0

Verkoopprogramma vastgoedportefeuille

Als gevolg van de integrale belastingplicht per 1 januari 2008 is het bezit fiscaal afwijkend gewaardeerd van de commerciële waardering. Hiervoor is voor de te verkopen woningen een actieve belastinglatentie opgenomen. Overeenkomstig de RJ is de latentie voor het gehele verkoopprogramma berekend.

Vastgoedportefeuille (exclusief verkoopprogramma)

Voor de nominale latente belastingverplichtingen is een voorziening gevormd over het verschil tussen de fiscale en commerciële waardering van de vastgoedportefeuille (exclusief verkoopprogramma). Omdat geen inschatting te maken is omtrent (het tijdstip van) de realisatie tendeert deze latentie contant tot nihil.

Overige voorzieningen (ref. 6.8.7)

Onder overige voorzieningen zijn de volgende voorzieningen opgenomen:

(x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Verlieslatende contracten	247	300
Jubilea	67	34
Totaal overige voorzieningen	314	334

De voorziening verlieslatende contracten heeft betrekking op de reservering voor de afkoop van het contract voor het primair systeem, Bis Noa van NCCW. De verwachting is dat de onderhandelingen met het NCCW over afkoop van het contract in 2018 worden afgerond.

Langlopende schulden (ref. 6.9)

(x € 1.000)

	Looptijd < 5 jaar	Looptijd > 5 jaar	Totaal	Aflossing	Langlopende schulden	Rentevoet	Langlopende schulden	Rentevoet
	2017	2017	2017	2018		2016	2017	2016
Overheid	2	33	35	-2	33		35	
Kredietinstellingen	77.256	244.996	322.252	-39.157	283.095		307.252	
	77.258	245.029	322.287	-39.159	283.128	2,8%	307.287	3,0%
Waarborgsommen	3	535	538	0	538	2,0%	512	2,0%
Totaal 31 december	77.261	245.564	322.825	-39.159	283.666		314.458	

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het verslagjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Deze aflossingsverplichting bedraagt voor 2018 € 39,2 miljoen. De marktwaarde van de bestaande leningcontracten inclusief roll-over leningen bedraagt € 387,1 miljoen. De nominale waarde is € 322,3 miljoen. Voor de toelichting op de financiële instrumenten wordt verwezen naar Financiële instrumenten op pagina 90.

Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen (ref. 6.9.1 en 6.9.2)

(x € 1.000)

	Schulden/leningen overheid	Schulden/leningen kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2017	35	307.252	307.287
Ontvangsten wegens afgesloten leningen	0	15.000	15.000
Aflossingen 2018	-2	-39.157	-39.159
Stand per 31 december 2017	33	283.095	283.128

De gemiddelde rente van de hieronder begrepen leningen bedraagt 2,79% (2016: 3,01%). Het betreft hier alle leningen dus ook de roll-over leningen.

De marktwaarde van de swaps bedraagt per 31 december 2017 negatief € 3.936.443 vanwege een lagere swaprente ultimo 2017.

Het WSW heeft voor een bedrag van € 322,3 miljoen aan leningen geborgd per 31 december 2017. Het geborgde bedrag is inclusief de aflossingsverplichting van 2018 (€ 39,2 miljoen).

In 2014 heeft wonenCentraal aan het WSW een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht verstrekt om recht van hypotheek te vestigen op het onderpand voor WSW geborgde

leningen. In het Reglement van Deelneming is dit geregeld. Met deze volmacht is het WSW in staat om op een later gewenst moment over te gaan tot hypotheekvestiging zonder dat er op dat moment medewerking van de corporatie benodigd is.

In 2017 vroeg het WSW aan een bepaalde groep deelnemers om uiterlijk 1 mei 2018 een aangepaste volmacht te verstrekken. Aanpassing is in bepaalde situaties nodig en in ieder geval wanneer de groei in de leningenportefeuille zodanig is dat het bedrag genoemd in de oude volmacht niet langer voldoende dekking biedt. Deze situatie doet zich veelal voor bij een fusie met een andere deelnemer en zo ook bij Woonforte. Begin 2018 wordt de volmacht aangepast. Tot dat moment is de volmacht uit 2014 van toepassing.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (ref. 6.9.5)

Het verloop van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

(x € 1.000)

	2017	2016
Stand per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	6.983	7.116
Waardeverminderingen/vermeerderingen	-324	-1.061
	6.659	6.055
Mutaties		
Verkochte woningen	215	0
Teruggekochte woningen	-215	-133
Opwaarderingen	284	737
Totaal mutaties	284	604
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	6.983	6.983
Waardeverminderingen/vermeerderingen	-40	-324
Totaal verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.943	6.659

Overige schulden (ref. 6.9.6)

Het verloop van de overige schulden is als volgt:

(x € 1.000)

	2017	2016
Stand per 1 januari		
Ontvangen waarborgsommen	496	227
Rente waarborgsommen	16	13
	512	240
Mutaties		
Toegevoegde rente	8	4
Toegevoegde waarborgsommen	29	302
Uitbetaalde rente	-1	-1
Uitbetaalde waarborgsommen	-10	-33
Totaal mutaties	26	272
Stand per 31 december		
Ontvangen waarborgsommen	515	496
Rente waarborgsommen	23	16
Totaal overige schulden	538	512

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten met huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen inclusief rente worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend. Het gaat om waarborgsommen voor het sleutelplan, bedrijfsruimten en woningen. Op de waarborgsommen wordt rente uitgekeerd.

Kortlopende schulden (ref. 6.10)

(x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Schulden aan overheid	77	248
Schulden aan kredietinstellingen	39.173	27.937
Schulden aan leveranciers	2.281	4.690
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.661	2.255
Schulden ter zake van pensioenen	0	86
Overige schulden	0	11
Overlopende passiva	11.298	9.351
Totaal kortlopende schulden	54.490	44.578

In de volgende paragrafen worden de afzonderlijke bedragen toegelicht.
Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

Schulden aan overheid (ref. 6.10.1)

(x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Aflossingsbestanddeel 2018/2017	2	173
Nog te betalen aan gemeente Alphen aan den Rijn	75	75
Totaal schulden overheid	77	248

Schulden aan kredietinstellingen (ref. 6.10.2)

(x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Aflossingsbestanddeel 2018	39.157	27.921
Nog te betalen aan kredietinstellingen	16	16
Totaal schulden overheid	39.173	27.937

Schulden aan leveranciers (ref. 6.10.3)

De schulden aan leveranciers zijn tegen de nominale waarde verantwoord.

Belastingen en premies sociale verzekeringen (ref. 6.10.6)

(x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Omzetbelasting	1.472	2.049
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	189	206
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.661	2.255

Schulden ter zake van pensioenen (ref. 6.10.7)

(x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Pensioenpremies	0	86
Totaal schulden ter zake van pensioenen	0	86

Overige schulden (ref. 6.10.8)**(x € 1.000)**

	31-12-2017	31-12-2016
Te betalen salarissen	0	11
Totaal overige schulden	0	11

Overlopende passiva (ref. 6.10.9)**(x € 1.000)**

	31-12-2017	31-12-2016
Transitorische rente	4.430	4.711
Transitorische kosten	1.787	2.552
Vooruitontvangen huur	817	972
Te verrekenen servicekosten	1.520	862
Reservering vakantiedagen	276	254
Totaal overlopende passiva	8.830	9.351

In de transitorische kosten is naast de nog te ontvangen facturen voor kosten 2017, de reservering voor uitgevoerd, maar nog niet gefactureerde projecten (€ 860.700) en de reservering voor het persoonlijk loopbaan budget voor personeelsleden opgenomen (€ 443.860).

Niet uit de balans blijvende verplichtingen (ref. 6.11)*Investeringsverplichtingen*

Woonforte is per ultimo 2017 een bedrag van € 9,0 miljoen aan verplichtingen voor nieuwbouwprojecten aangegaan. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 2 jaar na balansdatum.

Onderhoudsverplichtingen

Woonforte is per ultimo 2017 € 7,5 miljoen aan verplichtingen aangegaan op het gebied van nog uit te voeren onderhoud- en renovatiewerkzaamheden. Het is de verwachting dat deze werkzaamheden allen in 2018 worden uitgevoerd.

Lease en huurverplichtingen

Woonforte heeft per eind december de beschikking over drie leaseauto's. Daarnaast zijn leasecontracten aangegaan voor multifunctionals.

In 2013 is (voorheen) wonenCentraal een huurovereenkomst aangegaan voor het kantoorpand Baronie. Op deze huurovereenkomst is in 2015 een allonge gekomen. De huurprijs is opgebouwd uit de componenten huurprijs kantoor en parkeerplaatsen en vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten.

De huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 20 jaar met een breakoptie in jaar 10. De minimale huurlasten van de eerste 10 jaar + de vergoeding voor afkoop van het contract zijn meegenomen als verplichtingen uit hoofde van operationele leases. De huurlasten van de tweede 10 jaar zijn voorwaardelijke lasten en uit dien hoofde buiten beschouwing gelaten bij de verplichtingen uit hoofde van operationele leases.

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Te betalen (x € 1.000):	
Binnen een jaar	325
Tussen een jaar en vijf jaar	1.205
Meer dan vijf jaar	798

Het totaal van de naar verwachting te ontvangen toekomstige minimale sub-leaseontvangsten met betrekking tot niet (tussentijds) opzegbare sub-leases bedraagt € 0.

Gedurende het verslagjaar zijn in de winst-en-verliesrekening verwerkt (x € 1.000):	
Minimale leasebetalingen	345
TVoorwaardelijke leasebetalingen	0
Sub-leaseontvangsten	0

Het betreft hier de kosten van de leasecontracten van drie leaseauto's, de multifunctionals ende huurovereenkomst van het kantoorpand aan Baronie.

Pensioenverplichtingen

Woonforte heeft de toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds in de jaarrekening verwerkt volgens de verplichtingenbenadering.

Obligo WSW

De corporaties die deelnemen aan het WSW staan voor elkaar in via een obligoverplichting. De obligo is een voorwaardelijke verplichting van de deelnemer om aan het WSW een bepaald bedrag over te maken. De hoogte van dat bedrag is afhankelijk van het bedrag aan geborgde leningen.

Op grond hiervan is Woonforte verplicht een obligo (€ 12,4 miljoen) aan te houden van 3,85% van het nominale bedrag (€ 322,3 miljoen) waarvoor WSW borgstelling heeft verleend. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichting van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting.

Woningborg

Woningborg heeft aan Woonforte een obligo toegekend van € 1,0 miljoen per 31 december 2017. Woonforte heeft geen plannen aangemeld bij Woningborg waardoor obligo overbodig is.

Saneringsheffing

Minister van Binnenlandse zaken heeft besloten om in 2017 geen bijdrage te vragen aan het saneringsfonds. Wel verzoekt het WSW om de komende vijf jaar 1% van de totale jaarhuur van woongelegenheden te reserveren voor betalingen aan het saneringsfonds in de toekomst. Op basis van deze percentage en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

2018	€ 665.000
2019	€ 665.000
2020	€ 665.000
2021	€ 665.000
2022	€ 665.000

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Juridische claims

Er zijn geen claims ultimo 2017.

Prestatieafspraken

Woonforte heeft met de gemeente Alphen aan den Rijn meerjarige afspraken gemaakt over de ontwikkeling van woningen en energiebesparende maatregelen. In een ambitiedocument zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente Alphen aan den Rijn, de woningcorporaties Woonforte, Habeko wonen en Woonpartners Midden-Holland en de huurdersorganisaties Vereniging Huurdersraad Albaniana, Huurdersvereniging SAVAH, de Bewonersbelangen Habeko wonen en Huurdersbelangen Regio Hollands-Midden in 2016/2017 met elkaar hebben gemaakt voor de periode tot en met 2021, met een doorkijk naar 2026. Separaat zijn de jaarafspraken voor 2017 vastgelegd. Tezamen vormen het ambitiedocument en de jaarafspraken de prestatieafspraken. Bij het opstellen van de prestatieafspraken zijn de huurdersorganisaties als gelijkwaardige partners betrokken, zoals gewenst en in de Woningwet 2015 vereist.

Huuropbrengsten (ref. 7.1)

(x € 1.000)

	2017	2016
Woningen en woongebouwen	65.945	64.402
Overige woongelegenheden	2.380	1.885
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.230	1.848
Nettohuur opbrengsten	70.555	68.135
Huurderving wegens leegstand	-338	-388
Huurderving wegens oninbaarheid	-219	-152
Huurderving wegens verkopen	-139	-76
Huurderving wegens projecten	-179	-35
Totaal huuropbrengsten	69.680	67.484

In 2017 zijn de nettohuur opbrengsten gewijzigd ten opzichte van 2016 als gevolg van:

- Verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging en wegens woningverbetering tot een bedrag van € 0,3 miljoen.
- De huurverhoging per 1 juli 2017 is vastgesteld op het inflatiepercentage van 0,3%, zowel voor de gereguleerde als geliberaliseerde contracten. Er is geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd.
- Het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 2,1 miljoen.
- Afkoop van een huurovereenkomst voor een bedrag van bijna € 1,0 miljoen.
- Huuraanpassingen, transformatie, sloop en verkoop van bezit (-/- € 1,0 miljoen).

De post huurderving wegens oninbaarheid moet in relatie worden gezien met de post 'dotatie c.q. vrijval voorziening dubieuze huurdebiteuren'. De post huurderving wegens verkopen heeft betrekking op derving in verband met leegstand in te verkopen eenheden. De post huurderving wegens projecten heeft betrekking op derving in verband met lopende (groot-) onderhouds-projecten

Opbrengsten servicecontracten (ref. 7.2)

(x € 1.000)

	2017	2016
Overige goederen, leveringen en diensten	5.245	5.200
Vergoedingsderving wegens leegstand	-60	-23
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	0	-4
Te verrekenen raming	-931	-873
Totaal opbrengsten servicecontracten	4.254	4.300

Lasten servicecontracten (ref. 7.3)

(x € 1.000)

	2017	2016
Lasten servicecontracten	-4.340	-4.244
Totaal lasten servicecontracten	-4.340	-4.244

Lasten verhuur en beheeractiviteiten (ref. 7.5)

(x € 1.000)

	2017	2016
Personeelskosten toegerekend aan verhuur en beheeractiviteiten	-2.661	-3.783
Afschrijvingen	-485	-914
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.919	-3.582
Opbrengsten verhuur en beheeractiviteiten	268	465
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.797	-7.814

Lasten onderhoudsactiviteiten (ref. 7.6)

(x € 1.000)

	2017	2016
Personeelslasten toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	- 3.474	-2.876
Dagelijks onderhoud		
Klachtenonderhoud	-3.189	-3.141
Mutatieonderhoud	-1.876	-2.535
Totaal dagelijks onderhoud	-5.065	-5.676
Planmatig onderhoud		
Contractonderhoud	-1.392	-1.324
Basisonderhoud	-3.885	-7.091
Totaal planmatig onderhoud	-5.277	-8.415
Renovatieprojecten	-3.025	-2.633
Bijdragen aan verenigingen van eigenaren	- 2.400	-2.108
Overige lasten onderhoudsactiviteiten	-27	-163
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-19.268	-21.871

Naast de bovenstaande lasten onderhoudsactiviteiten is vanuit dagelijks onderhoud voor € 1,7 miljoen (2016: 1,6 miljoen), vanuit planmatig onderhoud voor € 2,2 miljoen (2016: € 1,9 miljoen) en vanuit renovatie- en verbeteringsprojecten voor € 4,9 miljoen (2016: € 4,9 miljoen) geïnvesteerd.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (ref. 7.7)

(x € 1.000)

	2017	2016
Belastingen (OZB, waterschapslasten)	-2.266	-2.229
Verzekeringen	-283	-284
Bijdrageheffing Aw	-56	-55
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-387	-371
Verhuurderheffing	-7.083	-6.239
Maatschappelijke bijdrage – bijdrage Schoutenhuis	0	-30

Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit**-10.075****-9.208****Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten (ref. 7.8)**

(x € 1.000)

	2017	2016
Lonen en salarissen	- 5.657	- 5.828
Sociale lasten	- 853	- 889
Pensioenlasten	- 919	- 927

Totaal lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten**- 7.429****- 7.644**

Feitelijke personeelsbezetting in fte's per 31 december:	105,1	104,9
Gemiddelde personeelsbezetting boekjaar	104,3	106,1
Gemiddeld salaris per fte (x € 1.000)	54,2	54,9

Afschrijvingen (ref. 7.9)

(x € 1.000)

	2017	2016
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	- 495	- 929

Totaal afschrijvingen**- 495****- 929**

Van de afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie kan € 37.000 direct worden toegewezen aan de lasten verhuur en beheeractiviteiten i.v.m. afschrijvingen huurdersportaal. De niet direct toerekenbare afschrijvingen van € 458.000 worden via een verdeelstaat verdeeld over de activiteiten (lasten verhuur en beheeractiviteiten, toegerekende organisatiekosten in verband met verkoop vastgoedportefeuille).

Accountantshonoraria (ref. 7.10)

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

(x € 1.000)

2017	Pricewaterhouse Coopers Accountants NV	Pricewaterhouse Coopers Belastingadviseurs NV	Pricewaterhouse Coopers Executive Academy	Totaal accountants- honoraria
Controle van de jaarrekening	-102	0	0	-102
Andere controle opdrachten	-16	0	0	-16
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	-1	-1
Totaal accountantshonoraria	-118	0	-1	-119

(x € 1.000)

2016	Pricewaterhouse Coopers Accountants NV	Pricewaterhouse Coopers Belastingadviseurs NV	Pricewaterhouse Coopers Executive Academy	Totaal accountants- honoraria
Controle van de jaarrekening	-110	0	0	-110
Andere controle opdrachten	-29	0	0	-29
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	-1	0	-1
Andere niet-controlediensten	0	0	-2	-2
Totaal accountantshonoraria	-139	-1	-2	-142

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Woonforte zijn uitgevoerd door onafhankelijke accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), als ook door binnenlandse en buitenlandse onafhankelijke accountantskantoren, inclusief hun fiscale afdelingen en adviesafdelingen. Opgegeven worden de lasten die geboekt zijn in het boekjaar waarin de (controle-)werkzaamheden zijn verricht. Deze methode impliceert dat alleen de lasten zijn vermeld die in het boekjaar in rekening zijn gebracht.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (ref. 7.11)**(x € 1.000)**

	2017	2016
Opbrengst verkopen o.b.v. taxatiewaarde	12.733	3.464
Opbrengst VOV	216	10
Verleende korting zittende huurders	- 38	- 84
Opbrengst verkopen bestaand bezit	12.911	3.390
Overige verkoopkosten	- 272	- 73
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12.639	3.317
Personeelskosten toegerekend aan verkoop	- 164	- 74
Afschrijvingen toegerekend aan verkoop	- 10	- 15
Overige toegerekende organisatiekosten	- 128	- 70
Toegerekende organisatiekosten	-302	- 159
Boekwaarde verkopen bestaand bezit	- 6.110	- 2.545
Terugkoop VOV	- 216	0
Boekwaarde verkopen bestaand bezit	- 6.326	- 2.545
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	6.011	613

Gedurende 2017 zijn 69 woningen verkocht aan natuurlijke personen (waarvan 1 verkoop onder voorwaarden). Daarnaast zijn 92 woningen verkocht aan de gemeente Alphen aan den Rijn. Deze woningen maken deel uit van het sloop/nieuwbouwproject Lage Zijde waarvoor in mei 2013 een realisatieovereenkomst is getekend met de gemeente Alphen aan den Rijn. Daarnaast zijn 10 garages en een strook grond verkocht.

In 2016 zijn 31 woningen (waarvan 1 verkoop onder voorwaarden), 4 garages, 2 kelders, 1 berging en een strook grond verkocht.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (ref. 7.12)**(x € 1.000)**

	2017	2016
Waardemutaties vastgoedportefeuille	- 420	- 345
Afwaardering grondpositie agv lagere actuele waarde	- 189	- 160
Onrendabel deel nieuwbouw- en renovatieprojecten	- 1.286	- 2.371
Terugname onrendabel deel nieuwbouw- en renovatieprojecten	6.712	2.760
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.817	-116

De verwerking van geriefsverbeteringen leidt in 2017 tot waardemutaties in de vastgoedportefeuille.

Als geriefsverbeteringen worden aangebracht, wordt de eventuele bestaande geriefsverbetering uit exploitatie gehaald.

Dit leidt in 2017 tot desinvesteringen die ten laste van de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn gebracht voor € 420.000 .

Grondposities worden verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten of tegen lagere actuele waarde en opgenomen onder de overige voorraden. In 2017 zijn de grondposities aan de Zuidkade en Gnephoek afgewaardeerd naar lagere actuele waarde ten laste van de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille voor € 189.000.

De waardemutatie a.g.v. verkoop van de grondpositie Oudhoornseweg 52 (€ 28.000) is verwerkt in het netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling. Dit is conform de handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2017.

In 2017 is een investeringsbesluit genomen voor de realisatie van 30 appartementen in Waterrijk West 2 (Boomgaard). Het onrendabele deel van dit project is € 436.000. Voor nieuwbouwproject Lage Zijde 7b is een aanvullende onrendabele top opgenomen van € 843.000. In 2016 is een investeringsbesluit genomen voor renovatieproject Marokkostraat, waarbij schoollokalen worden omgebouwd tot 6 eengezinswoningen. In 2017 is een aanvullend onrendabel deel opgenomen van € 7.000.

Voor een aantal nieuwbouwprojecten is sprake van een terugname van eerder verantwoorde onrendabele toppen als gevolg van een stijging van de marktwarde . Voor project Toor € 1.133.000, project Lage Zijde 7a € 2.596.000, project Lage Zijde 7b € 1.349.000, project Lage Zijde 9a € 1.017.000, project Draaistok € 580.000 en voor het project Klaverblad € 37.000.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (ref. 7.13) (x € 1.000)

	2017	2016
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	86.691	60.582
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	86.691	60.582

De waardeverandering van de vastgoedportefeuille betreft de mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van het daeb en niet daeb vastgoed in exploitatie.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden (ref. 7.14) (x € 1.000)

	2017	2016
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	42	56
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	42	56

Opbrengsten overige activiteiten (ref. 7.15) (x € 1.000)

	2017	2016
Opbrengsten beheeractiviteiten	0	4
Overige opbrengsten	0	26
Totaal opbrengsten overige activiteiten	0	30

Kosten overige activiteiten (ref. 7.16) (x € 1.000)

	2017	2016
Overige kosten	0	-4
Totaal kosten overige activiteiten	0	-4

Overige organisatiekosten (ref. 7.17) (x € 1.000)

	2017	2016
Personeelskosten toegerekend aan overige organisatiekosten	-33	-30
Totaal overige organisatiekosten	-33	-30

Leefbaarheid (ref. 7.18)

(x € 1.000)

	2017	2016
Personeelskosten toegerekend aan leefbaarheid	-838	-605
Lasten leefbaarheid	-437	-415
Totaal leefbaarheid	-1.275	-1.020

De post leefbaarheid is gestegen door de toerekening van personeelskosten.

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten (ref. 7.19)

(x € 1.000)

	2017	2016
Rentebaten		
Kredietinstellingen	3	13
Overige vorderingen	45	6
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	48	19

Rentelasten en soortgelijke kosten (ref. 7.20)

(x € 1.000)

	2017	2016
Rente schulden		
Leningen overheid/kredietinstellingen	-10.140	-10.959
Rente tijdens de bouw	365	496
Overige schulden	-72	-166
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-9.847	-10.629

In 2017 is een bedrag van € 365.500 in mindering gebracht op de rentelasten en geactiveerd voor de nieuwbouwprojecten Toor, Lage Zijde 7b en Boomgaard. Van de geactiveerde rente heeft € 229.800 betrekking op 2016 en is het gevolg van een andere berekeningsmethodiek (zie bladzijde 79 onder Schattingswijzigingen). Er is uitgegaan van een rentepercentage van 2,5%.

Belastingen (ref. 7.21)**(x € 1.000)**

	2017	2016
Latente belastingen	12.797	-2.746
Totaal belastingen	12.797	-2.746

De belastingbete 2017 bestaat grotendeels uit een dotatie aan de latente belastingvordering inzake het fiscaal compensabel verlies. De stijging van het fiscaal compensabel verlies is het gevolg van de in 2017 doorgevoerde (extra) afwaardering in de aangiften vennootschapsbelasting 2015 van Trifolium en wonenCentraal.

De belastingbete (€ 12.797.000) uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen (€ 119.934.000) bedraagt -/-10,7%.

Het verloop tussen het commerciële resultaat en het fiscale resultaat kan als volgt worden samengevat:

(x € 1.000)

Resultaat voor belastingen	119.934
Fiscaal lagere rente-activering terzake van projecten	-240
Fiscaal hogere onderhoudskosten	-4.485
Commercieel verkoopresultaat	-6.313
Fiscaal verkoopresultaat	3.532
Verkoopverlies als gevolg van vervallen anti-speculatietermijn	-2.465
Fiscaal geen waardeveranderingen	-91.578
Terugname afwaardering	60.748
Fiscaal hogere afschrijving MVA in exploitatie	-1.250
Fiscaal hogere afschrijving MVA ten dienste van	-305
Dotatie herinvesteringsreserve	-3.559
Afschrijving markwaarde SWAPS	-130
Per saldo afschrijving agio/disagio leningen o/g	-296
	-46.341
Fiscaal resultaat voor belastingen	73.593
Verrekenbaar verlies	- 73.593

Belastbaar bedrag 2017**0**

Verliesverrekening (carry forward) Trifolium

(x € 1.000)

		2014	2015	2016	2017	saldo ultimo 2017
Verlies 2011	1.211	0	0	-1.211	0	0
Verlies 2012	21.185	0	0	-5.959	-14.859	367
Verlies 2013	6.783	0	0	0	0	6.783
Verlies 2014	491	0	0	0	0	491
Verlies 2015	5.838	0	0	0	0	5.838
Verlies 2016	-7.170	0	0	7.170	0	0
Verlies 2017	-14.859	0	0	0	14.859	0
	20.811	0	0	0	0	13.479

Verliesverrekening (carry forward) wonenCentraal

(x € 1.000)

		2014	2015	2016	2017	saldo ultimo 2017
Verlies 2008	914	-914	0	0	0	0
Verlies 2009	11.197	-4.561	0	-6.636	0	0
Verlies 2010	0	0	0	0	0	0
Verlies 2011	0	0	0	0	0	0
Verlies 2012	3.698	0	0	-3.698	0	0
Verlies 2013	3.489	0	0	-3.489	0	0
Verlies 2014	-5.475	5.475	0	0	0	0
Verlies 2015	143.005	0	0	-11.523	-58.734	72.748
Verlies 2016	-25.346	0	0	25.346	0	0
Verlies 2017	-58.734	0	0	0	58.734	0
	72.748	0	0	0	0	72.748

Bovenstaande verrekenbare verliezen resulteren in een actieve belastinglatentie van € 21.557.000 nominaal en rekening houdend met de verwachte termijn van het benutten van het fiscaal compensabel verlies tot een actieve belastinglatentie van € 20.793.000 contant. Het toepasselijke wettelijke belastingtarief is 20% tot € 200.000, boven de € 200.000 is het belastingtarief 25%.

Werknemers

Gedurende het jaar 2017 had de corporatie gemiddeld 104 werknemers in dienst (2016: 106). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2016: 0).

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Op 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Woonforte. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woonforte van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse G. Voor wonenCentraal gold klasse F en voor Trifolium gold klasse D.

Het bezoldigingsmaximum in 2017 voor Woonforte is € 170.000. Voor wonenCentraal was dit maximum € 151.000 en voor

Trifolium € 114.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2016 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

De WNT is bij Woonforte van toepassing op de directeur-bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen. De leden van het MT zijn geen topfunctionaris in de zin van de WNT, omdat zij geen leiding geven aan de gehele organisatie (artikel 1.1., onderdeel b van de WNT). De directeur-bestuurder neemt namelijk de beslissingen voor de organisatie. Ook de plaatsvervangend directeur valt niet onder de WNT, omdat zijn bevoegdheden alleen zijn bedoeld voor tijdelijke afwezigheid van de directeur-bestuurder (vakantie en ziekte).

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2017 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Leidinggevende topfunctionarissen, gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

(x € 1)

	R.D. Donninger	A.A.G. van der Reijken
Functiegegevens	directeur-bestuurder WonenCentraal	directeur-bestuurder Trifolium
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3
Deeltijdfactor in fte	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris?	nee	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	28.877	27.208
Beloningen betaalbaar op termijn	4.981	4.828
Subtotaal	33.858	32.036
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	37.233	28.110
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	33.858	32.036
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	*)

(x € 1)

	R.D. Donninger	A.A.G. van der Reijken
Gegevens 2016		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor 2016 om fte	1,0	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	124.602	108.528
Beloningen betaalbaar op termijn	19.675	19.060
Totale bezoldiging 2016	144.277	127.588

*) Per 31 maart 2017 is de functievervulling beëindigd door fusie. Functionaris bekleedde de functie van directeur-bestuurder Trifolium sinds maart 2003. De bezoldigingsafpraak dateert van vóór 6 december 2011. Hierdoor is het overgangsrecht van toepassing. Bezoldigingsafpraak is gemaakt vóór 1 januari 2014. De bezoldiging is lager dan de WNT-1 norm maar hoger dan de sectorale norm. Dit betekent dat de afbouw start op 1 januari 2018. De duur van de afbouw is 5 jaar, dus van 1 januari 2018 t/m 31 december 2022.

(x € 1)

	R.D. Donninger	A.A.G. van der Reijken
Functiegegevens	directeur-bestuurder Woonforte	manager wonen Woonforte
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/4 - 31/12	1/4 - 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris?	nee	ja
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	106.059	81.540
Beloningen betaalbaar op termijn	14.942	14.486
Subtotaal	121.001	96.026
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	128.082	128.082
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	121.001	96.026
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	n.v.t.	n.v.t.
Deeltijdfactor 2016 in fte	n.v.t.	n.v.t.
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	n.v.t.	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging 2016	n.v.t.	n.v.t.

Toezichthoudende topfunctionarissen

(x € 1)

	A.A.H.M. Bresser		A.H.G. van den Doel	
Functiegegevens	RvC voorzitter WonenCentraal	RvC lid Woonforte	RvC lid/ auditcommissie WonenCentraal	RvC lid/ auditcommissie Woonforte
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1-31/3	1/4-31/12	1/1 - 31/3	1/4 - 9/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	3.075	8.154	2.460	8.154
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	5.585	12.808	3.723	11.784
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	3.075	8.154	2.460	8.154
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016				
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1-31/12	n.v.t.	1/1 - 31/12	n.v.t.
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	11.070	n.v.t.	9.840	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	0	n.v.t.	0	n.v.t.
Totale bezoldiging 2016	11.070	n.v.t.	9.840	n.v.t.

(x € 1)

	P.J.M. Brackel-Burgemeester		P.G. de Bois	
Functiegegevens	RvC lid WonenCentraal	RvC lid Woonforte	RvC lid WonenCentraal	RvC lid Woonforte
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/3	1/4 - 31/12	1/1 - 31/3	1/4 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	2.463	8.154	4.113	8.154
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	3.723	12.808	3.723	12.808
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	2.463	8.154	4.113	8.154
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	**))	n.v.t.
Gegevens 2016				
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1-31/12	n.v.t.	1/1 - 31/12	n.v.t.
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	9.840	n.v.t.	8.200	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	0	n.v.t.	0	n.v.t.
Totale bezoldiging 2016	9.840	n.v.t.	8.200	n.v.t.

**) In het eerste kwartaal een nabetaling over 2016 ontvangen (€ 1.650). In 2016 was er nog ruimte onder het maximum.

Het is derhalve geen onverschuldigde betaling.

(x € 1)

	R.P.C. de Frankrijker		R. el Ousrouti	
Functiegegevens	RvC voorzitter Trifolium	RvC voorzitter Woonforte	RvC lid Trifolium	RvC lid Woonforte
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 – 31/3	1/4 – 31/12	1/1 – 31/3	1/4 – 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	3.291	12.231	2.195	8.154
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	4.216	19.212	2.811	12.808
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	3.291	12.231	2.195	8.154
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016				
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 – 31/12	n.v.t.	1/1 – 31/12	n.v.t.
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.982	n.v.t.	8.655	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	0	n.v.t.	0	n.v.t.
Totale bezoldiging 2016	12.982	n.v.t.	8.655	n.v.t.

(x € 1)

	F.P. Sybrandi		R. van Oostveen	R.M. Uittenbogaard – de Keyser
Functiegegevens	RvC secretaris Trifolium	RvC lid Woonforte	RvC lid Trifolium	RvC vice-voorzitter Trifolium
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 – 31/3	1/4 – 31/12	1/1 – 31/3	1/1 – 31/3
Bezoldiging				
Bezoldiging	2.195	8.154	2.195	2.195
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	2.811	12.808	2.811	2.811
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	2.195	8.154	2.195	2.195
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016				
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 – 31/12	n.v.t.	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	8.655	n.v.t.	8.655	8.655
Beloningen betaalbaar op termijn	0	n.v.t.	0	0
Totale bezoldiging 2016	8.655	n.v.t.	8.655	8.655

Naast de vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2017 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 2017 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Alphen aan den Rijn, 8 mei 2018

Bestuur:

drs. R.D. Donninger MBA	bestuurder
-------------------------	------------

Raad van Commissarissen:

Mr. R.P.C de Frankrijker	voorzitter
--------------------------	------------

A.A.H.M. de Bresser MHCM	lid	R. el Ousrouti RB	lid
--------------------------	-----	-------------------	-----

mr. P.J.M. Brackel-Burgemeester	lid	Drs. F.P. Sybrandi	lid
---------------------------------	-----	--------------------	-----

Ir. P.G. de Bois MSC	lid	F.A.M. Ponsioen RA	lid
----------------------	-----	--------------------	-----



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting Woonforte

Verklaring over de jaarrekening 2017

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Woonforte een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' van de Nederlandse Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ 645) en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarrapport opgenomen jaarrekening 2017 van Stichting Woonforte te Alphen aan den Rijn ('de toegelaten instelling') gecontroleerd. De jaarrekening bestaat uit:

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

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de WNT en RJ 645.

De basis voor ons oordeel

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

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

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonforte zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Rat Verleghstraat 3, 4815 NZ Breda, Postbus 1042, 4801 BA Breda,
T: 088 792 00 76, F: 088 792 95 17, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54228368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het jaarverslag van het bestuur;
- overige informatie;
- Segmentatie DAEB en niet-DAEB;
- Bijlagen.

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 en RJ 645 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 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, in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet en RJ 645.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, RJ 645 en de bepalingen van en krachtens de WNT; en 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 genoemde verslaggevingsstelsel 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 bedrijfsactiviteiten te



beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten 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.

Ons controleoordeel beoogt een redelijke mate van zekerheid te geven dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen 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.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Breda, 8 mei 2018
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

A.J.M. Vercammen RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2017 van Stichting Woonforte

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

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, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze doelstelling is om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening vrij van materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude is. 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 op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde 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 organisatie 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.

Segmentatie naar daeb en niet-daeb

Woonforte heeft gekozen voor een administratieve splitsing van haar daeb en niet-daeb activiteiten. Hieronder zijn de gesegmenteerde balansen opgenomen.

Daeb 1 januari 2018

(x € 1.000)

Vaste activa	1 januari 2018
Vastgoedbeleggingen	
Daeb vastgoed in exploitatie	1.105.079
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.301
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.340
	1.110.720
Materiële vaste activa	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.054
	3.054
Financiële vaste activa	
Latente belastingvorderingen	20.228
Te vorderen BWS-subsidies	0
Overige vorderingen	2
Interne lening	32.000
Netto vermogenswaarde niet-daeb	57.882
	110.112

Totaal vaste activa

1.223.886

Vlottende activa	1 januari 2018
Vorraden	
Vastgoed bestemd voor de verkoop	471
Overige voorraden	108
	579
Vorderingen	
Huurdebiteuren	1.079
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0
Overige vorderingen	1.009
Overlopende activa	407
Vorderingen op de niet-daeb tak	0
	2.495
Liquide middelen	
Liquide middelen	10.899
	10.899

Totaal vlottende activa

13.973

Totaal activa

1.237.859

(x € 1.000)

Passiva	1 januari 2018
Eigen Vermogen	
Herwaarderingsreserve	526.983
Overige reserves	240.247
Resultaat boekjaar	132.731
	899.961
Voorzieningen	
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	317
Overige voorzieningen	289
	606
Langlopende Schulden	
Schulden/leningen overheid	33
Schulden/leningen kredietinstellingen	283.095
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.319
Overige schulden	496
	285.943
Kortlopende Schulden	
Schulden aan overheid	71
Schulden aan kredietinstellingen	39.173
Schulden aan leveranciers	2.098
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.529
Schulden terzake van pensioenen	0
Overige schulden	0
Overlopende passiva	8.478
Schulden aan de niet-daeb tak	0
	51.349
Totaal passiva	1.237.859

Niet-daeb 1 januari 2018

(x € 1.000)

Vaste activa	1 januari 2018
Vastgoedbeleggingen	
Niet daeb vastgoed in exploitatie	91.343
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.649
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0
	95.992
Materiële vaste activa	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	266
	266
Financiële vaste activa	
Latente belastingvorderingen	1.759
Te vorderen BWS-subsidies	0
Overige vorderingen	0
Interne lening	0
Netto vermogenswaarde niet-daeb (in verbindingen)	0
	1.759
Totaal vaste activa	98.017
Vlottende activa	1 januari 2018
Vorraden	
Vastgoed bestemd voor de verkoop	160
Overige voorraden	0
	160
Vorderingen	
Huurdebiteuren	94
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0
Overige vorderingen	88
Overlopende activa	35
Vorderingen op de daeb tak	0
	217
Liquide middelen	
Liquide middelen	-3.118
	-3.118
Totaal vlottende activa	-2.741
Totaal activa	95.276

(x € 1.000)

Passiva	1 januari 2018
Eigen Vermogen	
Herwaarderingsreserve	43.315
Overige reserves	3.966
Resultaat boekjaar	10.602
	57.883
Voorzieningen	
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	28
Overige voorzieningen	25
	53
Langlopende Schulden	
Schulden/leningen overheid	0
Schulden/leningen kredietinstellingen	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.624
Overige schulden	43
Interne lening	32.000
	36.667
Kortlopende Schulden	
Schulden aan overheid	6
Schulden aan kredietinstellingen	0
Schulden aan leveranciers	182
Belastingen en premies sociale verzekeringen	133
Schulden terzake van pensioenen	0
Overige schulden	0
Overlopende passiva	352
Schulden aan de niet-daeb tak	0
	673
Totaal passiva	95.276

Bijlage 1: Verbindingen

Bijlage bij het Volkshuisvestingsverslag van Woonforte - Verslagjaar 2017

Aanvullende informatie verbindingen		
Naam van de verbinding	Holland Rijnland Wonen	
Rechtsvorm	Vereniging	
Vestigingsplaats	Lisse	
Inschrijfnummer KvK	58345302	
Aard van de verbinding	Dienstverlening	
Statutaire doelstelling	Huurwoningen van de deelnemende woningcorporaties in de Regio Holland Rijnland verdelen conform de Huisvestingsverordening Holland Rijnland	
Kern/Nevenactiviteiten in verslagjaar	N.v.t.	
Omvang geplaatst en gestort vermogen	€ 0 (2016)	
Omvang van het agio	€ 0 (2016)	
Kwalificatie verbinding	Overig	
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Algemene ledenvergadering	
Eventuele overige participanten in vennootschap	Ja	
Kwalificatie als dochtermaatschappij?	Nee	
Kwalificatie als groepsmaatschappij?	Nee	
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden?	Nee	
Financiële gegevens		
Eigen vermogen	€ 536.908 (2016)	
Balanstotaal van de verbinding	€ 1.241.091 (2016)	
Jaaromzet	€ 870.372 (2016)	
Jaarresultaat	€ 252.487 (2016)	
Kapitaaldeelname	€ 0 (2016)	
Verstrekke leningen	€ 0 (2016)	
Rekening Courant	€ 0 (2016)	
Verstrekke garantie	€ 0 (2016)	
Percentage deelname TI in de verbinding		
Percentage kapitaaldeelname TI in de verbinding	0,00% (2016)	
Percentage gerechtigd in het jaarresultaat	0,00% (2016)	
Percentage financiering TI	0,00% (2016)	
Risicobeheersing		
- Wijze waarop de risicobeheersing plaatsvindt	- Maximale omvang projectaanspraken	N.v.t.
- Verkregen zekerheden	- Gegarandeerde afzet vooraf	
- Juridische structuur	- Vermogensdoelstelling en dividendbeleid	
- Selectie samenwerkingspartners		

Aanvullende informatie verbindingen		
Naam van de verbinding	Platform Woningcorporaties Holland Rijnland	
Rechtsvorm	Vereniging	
Vestigingsplaats	Alphen aan den Rijn	
Inschrijfnummer KvK	63768615	
Aard van de verbinding	Dienstverlening	
Statutaire doelstelling	a. Het behartigen van de belangen van de aangesloten leden. b. Het afstemmen en gezamenlijk ontwikkelen van beleid op het gebied van volkshuisvesting. c. Het gezamenlijk ontwikkelen en vaststellen van beleidsregels ten behoeve van de woonruimteverdeling in de regio. d. Het bieden van een platform voor uitwisseling van informatie, delen van kennis en innovatie.	
Kern/Nevenactiviteiten in verslagjaar	N.v.t.	
Omvang geplaatst en gestort vermogen	€ 0	
Omvang van het agio	€ 0	
Kwalificatie verbinding	Overig	
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Algemene ledenvergadering	
Eventuele overige participanten in vennootschap	N.v.t.	
Kwalificatie als dochtermaatschappij?	Nee	
Kwalificatie als groepsmaatschappij?	Nee	
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden?	Nee	
Financiële gegevens		
Eigen vermogen	€ 25.705 (2016)	
Balanstotaal van de verbinding	€ 126.984 (2016)	
Jaaromzet	€ 63.525 (2016)	
Jaarresultaat	€ 13.940 (2016)	
Kapitaaldeelname	€ 0 (2016)	
Verstrekke leningen	€ 0 (2016)	
Rekening Courant	€ 0 (2016)	
Verstrekke garantie	€ 0 (2016)	
Percentage deelname TI in de verbinding		
Percentage kapitaaldeelname TI in de verbinding	0,00% (2016)	
Percentage gerechtigd in het jaarresultaat	0,00% (2016)	
Percentage financiering TI	0,00% (2016)	
Risicobeheersing		
- Wijze waarop de risicobeheersing plaatsvindt - Verkregen zekerheden - Juridische structuur - Selectie samenwerkingspartners	- Maximale omvang projectaanspraken - Gegarandeerde afzet vooraf - Vermogensdoelstelling en dividendbeleid	N.v.t.

Aanvullende informatie verbindingen		
Naam van de verbinding	Woningnet N.V.	
Rechtsvorm	Naamloze Vennootschap	
Vestigingsplaats	Utrecht	
Inschrijfnummer KvK	30171204	
Aard van de verbinding	Dienstverlening	
Statutaire doelstelling	Woonruimtebemiddeling	
Kern/Nevenactiviteiten in verslagjaar	Woonruimtebemiddeling	
Omvang geplaatst en gestort vermogen	€ 4.491.000 (2016)	
Omvang van het agio	€ 69.000 (2016)	
Kwalificatie verbinding	Overige effecten	
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Woonforte is aandeelhouder	
Eventuele overige participanten in vennootschap	Ja	
Kwalificatie als dochtermaatschappij?	Nee	
Kwalificatie als groepsmaatschappij?	Nee	
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden?	Nee	
Financiële gegevens		
Eigen vermogen	€ 7.175.000 (2016)	
Balanstotaal van de verbinding	€ 9.936.000 (2016)	
Jaaromzet	€ 13.474.000 (2016)	
Jaarresultaat	€ 637.000 (2016)	
Kapitaaldeelname	€ 2.455 (2016)	
Verstreckte leningen	€ 0	
Rekening Courant	€ 0	
Verstreckte garantie	€ 0	
Percentage deelname TI in de verbinding		
Percentage kapitaaldeelname TI in de verbinding	0,04% (2016)	
Percentage gerechtigd in het jaarresultaat	0,04% (2016)	
Percentage financiering TI	0,00% (2016)	
Risicobeheersing		
- Wijze waarop de risicobeheersing plaatsvindt	- Maximale omvang projectaanspraken	N.v.t.
- Verkregen zekerheden	- Gegarandeerde afzet vooraf	
- Juridische structuur	- Vermogensdoelstelling en dividendbeleid	
- Selectie samenwerkingspartners		



Bezoekadressen

Baronie 30
2404 XG Alphen aan den Rijn

Zijde 27
2771 EJ Boskoop

Postadres

Postbus 2001
2400 CA Alphen aan den Rijn

Telefoon

0172 418 518

E-mail

service@woonforte.nl

Internet

www.woonforte.nl



[www.facebook.nl/
woonforte](http://www.facebook.nl/woonforte)



[www.twitter.com/
woonforte](http://www.twitter.com/woonforte)



WhatsApp
06 23 72 34 92

Tekst: Edwin Lucas, Rotterdam

Vormgeving: hAAi, Rotterdam

Fotografie: Winand Stut, Leiden
Gerrit Jan Voerman,
Alphen aan den Rijn

Druk: Opmeer, Den Haag

Mei 2018