



---

# Jaarstukken 2018

**SSW**

**Bilthoven  
16 april 2019**

*Versie definitief*

## Inhoud

|  |    |
|--|----|
| Inhoud.....  | 2  |
| 1. 2018 in vogelvlucht.....                                | 4  |
| 1.1. Hoogtepunten 2018.....                                | 4  |
| 1.2. Kengetallen 2018.....                                 | 5  |
| 2. Bestuursverslag.....                                    | 6  |
| 2.1. Ontwikkelingen en trends.....                         | 6  |
| 2.1.1. Landelijke ontwikkelingen.....                      | 6  |
| 2.1.2. Lokale ontwikkelingen.....                          | 7  |
| 2.2. Prestaties SSW.....                                   | 7  |
| 2.3. Tot slot.....   | 10 |
| 2.3.1. Dankwoord.....                                      | 10 |
| 2.3.2. Verklaring van het bestuur.....                     | 10 |
| 3. Volkshuisvestingsverslag.....                           | 11 |
| 3.1. SSW en De Bilt.....                                   | 11 |
| 3.1.1. Missie en focuspunten SSW.....                      | 11 |
| 3.1.2. Kenmerken woningbezit.....                          | 11 |
| 3.1.3. Prestatieafspraken.....                             | 12 |
| 3.2. Beschikbaarheid.....                                  | 13 |
| 3.2.1. Woonruimte verdelen.....                            | 13 |
| 3.2.2. Nieuwe woningen.....                                | 14 |
| 3.2.3. Verkoop.....  | 15 |
| 3.3. Betaalbaarheid.....                                   | 15 |
| 3.3.1. Huurprijzen.....                                    | 15 |
| 3.3.3. Huurverhoging.....                                  | 17 |
| 3.3.4. Huurincasso.....                                    | 17 |
| 3.4. Kwaliteit en duurzaamheid.....                        | 18 |
| 3.4.1. Dagelijks onderhoud.....                            | 18 |
| 3.4.2. Mutatieonderhoud.....                               | 18 |
| 3.4.3. Woningverbetering.....                              | 19 |
| 3.4.4. Planmatig onderhoud.....                            | 19 |
| 3.4.5. Herstructurering.....                               | 20 |
| 3.4.6. Verduurzamen woningbezit.....                       | 20 |
| 3.5. Leefbaarheid.....                                     | 21 |
| 3.5.1. Sociaal beheer.....                                 | 21 |
| 3.5.2. Overlast.....                                       | 22 |
| 3.6. Dienstverlening.....                                  | 23 |
| 3.7. Betrekken van huurders en andere belanghebbenden..... | 24 |
| 3.7.1. Verbinden met de buitenwereld.....                  | 24 |
| 3.7.2. Huurdersvertegenwoordiging.....                     | 24 |
| 3.7.3. Gemeente De Bilt.....                               | 25 |
| 3.7.4. Samenwerken met zorgpartners.....                   | 25 |
| 3.7.5. Regionale belanghouders.....                        | 26 |
| 3.8. Organisatie.....                                      | 26 |
| 3.8.1. Rol medewerker in de organisatie.....               | 27 |
| 3.8.2. Rol leidinggevende in de organisatie.....           | 27 |
| 3.8.3. Medewerkersonderzoek.....                           | 27 |
| 3.8.4. Visie op werken bij SSW.....                        | 27 |
| 3.8.5. Organisatiediagram 2018.....                        | 28 |
| 3.8.6. Personeelsbestand.....                              | 29 |
| 3.8.7. Ondernemingsraad.....                               | 29 |
| 3.8.8. Sociaal Statuut SSW.....                            | 29 |
| 3.8.9. Vertrouwenspersoon.....                             | 29 |
| 3.9. Financiën en risicomanagement.....                    | 30 |
| 3.9.1. Financieel verslag.....                             | 30 |
| 3.9.2. Risicomanagement en compliance.....                 | 40 |
| 4. Verslag Raad van Commissarissen.....                    | 43 |
| 4.1. De RvC als toezichthouder.....                        | 43 |

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 4.1.1. | Visie en kaders .....   | 43 |
| 4.1.2. | Good governance en integriteit .....  | 44 |
| 4.1.3. | Informatievoorziening .....   | 44 |
| 4.1.4. | Dialog met belanghebbenden.....   | 45 |
| 4.1.5. | Opdrachtgeverschap externe accountant .....   | 46 |
| 4.1.6. | Vergaderingen en besluiten 2018.....  | 47 |
| 4.2    | De RvC als adviseur .....   | 49 |
| 4.3    | De RvC als werkgever .....  | 50 |
| 4.4    | Over de Raad van Commissarissen.....  | 51 |
| 4.4.1. | Samenstelling en rooster van aftreden.....  | 51 |
| 4.4.2. | Functioneren .....  | 51 |
| 4.4.3. | Beloning.....   | 54 |
| 4.5    | Tot slot.....   | 54 |
| 4.5.1. | Dankwoord.....  | 54 |
| 4.5.2. | Slotverklaring .....  | 54 |
| 5.     | Jaarrekening.....   | 55 |
| 5.1    | Balans per 31 december 2018 .....   | 55 |
| 5.2    | Winst-en-verliesrekening over 2018 .....  | 57 |
| 5.3    | Kasstroomoverzicht 2018 .....   | 58 |
| 5.4    | Toelichting op de jaarrekening .....  | 59 |
| 5.5    | Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening .....   | 59 |
| 5.6    | Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva .....   | 60 |
| 5.7    | Grondslagen voor de bepaling van het resultaat.....   | 64 |
| 5.8    | Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....  | 66 |
| 5.9    | Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB tak en de niet-DAEB tak..... | 66 |
| 5.10   | Uitgangspunten en grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde.....  | 67 |
| 5.11   | Toelichting op de onderscheiden posten van de balans .....  | 68 |
| 5.12   | Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening.....   | 82 |
| 5.12   | Overige informatie .....  | 87 |
| 5.13   | Balans, resultatenrekening en kasstroom voor DAEB en niet-DAEB per 31 januari 2018 respectievelijk over het jaar 2018.....                      | 90 |
| 5.14   | Ondertekening van de jaarrekening .....   | 96 |
| 5.15   | Overige gegevens.....   | 97 |
| 5.16   | Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....  | 98 |
|        | Colofon .....   | 99 |

## 1. 2018 in vogelvlucht

### 1.1. Hoogtepunten 2018

- We leverden 99 nieuwe, levensloopbestendige woningen in Bilthoven op in complex De Leijen Zuid.
- De visitatiecommissie typeerde SSW als 'een ruim voldoende presterende volkshuisvester, ondanks grote veranderingen'. Met gemiddeld een 7 haalden we mooie rapportcijfers voor de maatschappelijke visitatie over de periode 2014-2017.
- SSW ontwikkelt zich tot een klantgedreven organisatie. We leverden daartoe in 2018 flinke inspanningen door de invoering van een nieuw primair ICT-systeem, gericht op 'zelfservice' voor de klant. Ook lanceerden we onze online klantenportal en breidden zo onze online-dienstverlening uit.
- De voorbereidingen voor ons duurzaamheidsprogramma zijn gestart. In de periode tot en met 2021 gaat SSW ongeveer € 22 miljoen investeren in duurzaamheidsmaatregelen.
- We voerden nieuwe wet- en regelgeving in, zoals de Veegwet Wonen en de Algemene Verordening Gegevensbescherming.
- We vierden de 100<sup>ste</sup> verjaardag van SSW. Het hoogtepunt was de jubileumdag voor onze huurders.

## 1.2. Kengetallen 2018

|   | 2018    | 2017   |
|---|---------|--------|
| <b>Bezit</b>  |         |        |
| Aantal zelfstandige wooneenheden DAEB                             | 4.689   | 4.600  |
| Aantal zelfstandige wooneenheden niet-DAEB                        | 322     | 322    |
| Aantal onzelfstandige wooneenheden DAEB                           | 83      | 83     |
| Aantal overige verhuureenheden                                    | 365     | 364    |
| Aantal verhuureenheden  | 5.459   | 5.369  |
| Aantal gewogen verhuureenheden                                    | 5.145   | 5.127  |
| <b>Financiële continuïteit</b>                                    |         |        |
| Eigen vermogen per gewogen verhuureenheid                         | 121.300 | 99.342 |
| Solvabiliteit (Marktwaarde)                                       | 75%     | 71%    |
| Solvabiliteit (Bedrijfswaarde)                                    | n.v.t.  | 42%    |
| Solvabiliteit (Beleidswaarde)                                     | 52%     | n.v.t. |
| Operationele kasstroom per gewogen vhe in €                       | 1.619   | 1.970  |
| Langlopende leningen per gewogen vhe in €                         | 37.956  | 38.184 |
| Loan to Value Bedrijfswaarde                                      | n.v.t.  | 57%    |
| Loan to Value Beleidswaarde                                       | 47%     | n.v.t. |
| ICR   | 2,43    | 1,66   |
| <b>Verhuurzaken</b>   |         |        |
| Huurinkomsten in € (x 1.000)                                      | 36.052  | 35.502 |
| Gemiddelde huurverhoging  | 1,89%   | 0,73%  |
| Aantal ontruiming   | 5       | 4      |
| Mutatiegraad  | 5,8%    | 5,2%   |
| Gemiddelde kale huur zelfstandige wooneenheden                    | 580     | 561    |
| Huurachterstand in % van de netto jaarhuur exclusief vergoedingen | 1,52%   | 1,01%  |
| Huurderving in % van de netto jaarhuur exclusief vergoedingen     | 0,83%   | 0,57%  |
| Verkoop huurwoningen (aantallen)                                  | 10      | 1      |
| Toewijzingen aan lagere inkomens                                  | 97%     | 98%    |
| <b>Personeel</b>  |         |        |
| Aantal fulltime equivalenten (fte)                                | 38,9    | 39,9   |
| Aantal fulltime equivalenten (fte) per 1.000 vhe                  | 7,6     | 7,8    |
| <b>Onderhoudskosten</b>   |         |        |
| Totaal onderhoud in € (x 1.000)                                   | 6.038   | 7.385  |
| Planmatig onderhoud per gewogen vhe in €                          | 272     | 733    |
| Kosten reparatieonderhoud per gewogen vhe in €                    | 354     | 278    |
| Kosten mutatieonderhoud per gewogen vhe in €                      | 161     | 82     |
| Kosten asbest   | 0       | 1      |
| Toegerekende organisatiekosten per gewogen vhe in €               | 388     | 346    |
| Totaal onderhoud per gewogen vhe in €                             | 1.174   | 1.440  |

## 2. Bestuursverslag

### 2.1. Ontwikkelingen en trends

Als woningcorporatie staat Woonstichting SSW (hierna SSW) middenin de samenleving. Er zijn dagelijks contacten met huurders, belanghouders en andere partners in de buurten en wijken en op bestuurlijk niveau. In deze dynamische omgeving zijn veranderingen aan de orde van de dag. Ook veranderend overheidsbeleid heeft impact op onze activiteiten. De werkzaamheden en prestaties van SSW in 2018 komen dan ook enerzijds voort uit de eigen ambities en beleidsvoornemens en zijn anderzijds bepaald door de ontwikkelingen en gebeurtenissen in de landelijke en lokale omgeving.

#### 2.1.1. Landelijke ontwikkelingen

##### **De Veegwet Wonen**

Deze wet is op 1 juli 2017 in werking getreden. De Veegwet repareert een aantal punten in de Woningwet en maakt die beter uitvoerbaar voor corporaties. Deze reparaties hebben tegelijkertijd geleid tot aanpassingen in het onderliggende Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en in de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV).

In 2018 heeft SSW de statuten van de stichting in lijn gebracht met de wijzigingen van deze wet- en regelgeving. De akte van statutenwijziging van 1 november 2018 is op de website te vinden.

##### **AVG en privacy van gegevens**

Sinds 25 mei 2018 is de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) van toepassing. Dat betekent dat in de hele Europese Unie dezelfde privacywetgeving geldt. De Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) geldt niet meer. De AVG zorgt onder meer voor een versterking en uitbreiding van de privacyrechten van personen en meer verantwoordelijkheden voor organisaties. De AVG is ook voor SSW van toepassing, want wij verwerken persoonsgegevens, bijvoorbeeld bij verhuur van woningen en in de personeelsadministratie. In 2018 hebben we de AVG in de organisatie geïmplementeerd. We vragen alleen naar persoonsgegevens als die noodzakelijk zijn voor het verlenen van onze diensten of die we als werkgever nodig hebben. We gebruiken, beveiligen, bewaren en vernietigen de gegevens volgens de eisen van de wet.

Met aannemers en andere bedrijven waarmee SSW samenwerkt, hebben we in 2018 convenanten of verwerkersovereenkomsten gesloten. Hierin staat hoe we met persoonsgegevens omgaan en hoe deze moeten worden beveiligd. Er is ook een verwerkingsregister ingericht.

We hebben onze privacyvoorwaarden aangepast aan de wet en op onze website gepubliceerd. Ook de algemene voorwaarden van SSW zijn mede als gevolg van de AVG in 2018 gewijzigd.

##### **ATAD**

In het regeerakkoord is een ATAD-richtlijn opgenomen (anti tax avoidance directive). De ATAD is bedoeld om belastingontwijking van grote internationale bedrijven tegen te gaan. De Eerste Kamer heeft in december 2018 ingestemd met de ATAD. Corporaties worden hierdoor geconfronteerd met een forse renteaftrekbepanking. Voor SSW heeft de ATAD-maatregel zoals blijkt uit de meerjarenbegroting 2019–2030 vooralsnog geen nadelige gevolgen.

##### **Aedes Routekaart CO2-neutraal 2050**

Aedes heeft een routekaart opgesteld waarmee corporaties inzichtelijk kunnen maken hoe zij hun bezit voor 2050 CO2-neutraal denken te maken. Ook SSW heeft het model ingevuld en een drietal scenario's onderzocht. In de meest uitgebreide variant bedragen de benodigde investeringen € 285 miljoen. In dat geval zou 87% van het bestaand bezit (dus zonder nieuwbouw) CO2-neutraal zijn. Zowel voor SSW als sectorbreed is de betaalbaarheid van deze investeringen een grote uitdaging.

##### **Sociaal Huurakkoord en Klimaatakkoord**

In december 2018 stemden de leden van Aedes positief over een nieuw Sociaal Huurakkoord met de Woonbond. De verenigingsraad van de Woonbond heeft hier ook mee ingestemd. Het doel van het Sociaal Huurakkoord is een gematigde, inflatievolgende, huurontwikkeling.

In december is ook het Ontwerp Klimaatakkoord verschenen. Hierin zijn corporaties de startmotor voor de verduurzaming van ons land. Het uitgangspunt voor de corporatiesector is dat de middelen en opgaven (betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming) in balans moeten blijven. In 2019 onderzoeken overheid en Aedes samen de ontwikkeling van de financiële positie van de sector en de

haalbaarheid van de lange-termijn opgaven. Op basis van dat onderzoek, en rekening houdend met de standaarden waaraan woningen moeten voldoen in 2050, worden afspraken gemaakt over tussentijdse doelen. Beide akkoorden hebben zeker effect op onze keuzes voor de komende jaren.

### 2.1.2. Lokale ontwikkelingen

#### **Gemeenteraadsverkiezingen en nieuw College van B&W**

In maart vonden de gemeenteraadsverkiezingen plaats. Op het kantoor van SSW was een stembureau ingericht waar een kleine 1.000 kiesgerechtigden hun stem uitbrachten. De nieuwe gemeenteraad is eind maart geïnstalleerd. De coalitievorming heeft enige tijd gekost. Eind juni werd het nieuwe College van Burgemeester en Wethouders geïnstalleerd. Voor het nieuwe College zijn wonen en duurzaamheid, naast financiën, de belangrijkste thema's voor de komende periode. De tweede helft van 2018 stond vooral in het teken van nadere kennismaking met het nieuwe College en een versteviging van de onderlinge samenwerking.

#### **Bouwlocaties**

De wachttijd voor sociale huurwoningen is de afgelopen jaren toegenomen tot ruim 10 jaar. De vraag blijft dus groot. En uit het woningmarktonderzoek van Companen (eind 2018) blijkt dat de behoefte aan sociale woningbouw nog verder toeneemt. Zowel de gemeente De Bilt als SSW spannen zich in om zo snel mogelijk nieuwe woningen te bouwen. Het vinden van geschikte bouwlocaties is daarbij het grootste knelpunt.

Op 20 december 2018 heeft de gemeenteraad van De Bilt de notitie 'Uitgangspunten Woningbouwambitie' vastgesteld. De volgende stap is een notitie waarin concrete bouwlocaties – getoetst aan de vastgestelde uitgangspunten – worden benoemd. Deze vervolgnote wordt in de tweede helft van 2019 verwacht.

SSW onderzoekt intussen of er binnen haar woningbezit mogelijkheden zijn om extra woningen toe te voegen door verdichting of transformatie.

## 2.2. Prestaties SSW

Zorgen voor prettig en betaalbaar wonen in alle kernen van de gemeente De Bilt: dat is onze kerntaak en drijfveer. Het realiseren van onze kerntaak wordt door een aantal trends en ontwikkelingen beïnvloed:

- de toename van de vraag naar sociale huurwoningen, gezinsverdunding, instroom uit beschermde woonvormen en statushouders en het langer zelfstandig blijven wonen van mensen met een zorgvraag;
- een groeiend aantal kwetsbare mensen in onze wijken en buurten (zorg en zelfstandig wonen);
- het sturen op betaalbaarheid van woningen, waarbij naast de huurprijs ook andere factoren die bijdragen aan de woonlasten van belang zijn;
- het groeiende belang van verduurzaming van het woningbezit vanuit de overheid, milieubelangen, toename energielasten en onze visie op toekomstbestendig woningbezit;
- de mondiger wordende klanten die een individuele benadering en persoonlijk maatwerk verwachten van een corporatie;
- de aanscherping van het extern toezicht op corporaties en de toegenomen regeldruk vanuit de overheid.

Onze medewerkers ervaren daarbij in toenemende mate een opeenstapeling en concentratie van vraagstukken en problemen in de buurten en wijken. SSW neemt hierbij haar verantwoordelijkheid en werkt steeds meer samen met maatschappelijke partners om deze vraagstukken adequaat op te pakken.

Een uitgebreide toelichting op onze maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties in 2018 staat beschreven in hoofdstuk 3.

## Maatschappelijke visitatie 2014-2017

*“Een ruim voldoende presterende volkshuisvester, ondanks grote veranderingen.”*

Met deze conclusie is eind 2018 het visitatietraject van SSW afgerond. Ecorys was door SSW geselecteerd om op basis van de visitatiemethodiek 5.0 het onderzoek uit te voeren.

We haalden mooie rapportcijfers:

### Scores SSW prestatievelden visitatie

|                                       | Periode<br>2014-2017 | Periode<br>2010-2013 |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Presteren volgens ambities en opgaven | 6,8                  | 7,2                  |
| Presteren volgens belanghebbenden     | 7,0                  | 7,2                  |
| Presteren naar vermogen               | 6,7                  | 6,6                  |
| Governance                            | 7,2                  | 6,1                  |

De visitatiecommissie stelt vast dat SSW haar presteren op een goed niveau heeft weten te houden in een periode van snel opeenvolgende veranderingen, zowel binnen als buiten SSW. Die periode kenmerkt zich door onder andere de invoering van de nieuwe Woningwet, de verhuurdersheffing, een bestuurswissel, financiële bijsturing en een reorganisatie in combinatie met een forse verlaging van de bedrijfslasten.

Op twee onderdelen scoort SSW lager ten opzichte van de vorige visitatie. De visitatiecommissie legt in het rapport uit dat dit komt door de achterblijvende nieuwbouwproductie. SSW heeft in de periode 2014-2017 geen nieuwbouw opgeleverd. Het ontbreken van bouwlocaties is een nijpend probleem in de gemeente De Bilt. Hoewel de cijfermatige beoordelingen op twee van de vier onderdelen lager uitkomen dan in de vorige visitatie, is het de overtuiging van de visitatiecommissie dat SSW er nu steviger en toekomstbestendiger voorstaat dan in december 2013. In het visitatierapport staat hierover geschreven: *“De financiële positie is verbeterd, beleidsmatige kaders zijn versterkt, de besturing vindt plaats met behulp van een goed functionerende planning- en controlcyclus en de governance is op orde. De interne veranderingen hebben veel tijd en energie gekost, maar desondanks is er voldoende tot ruim voldoende gepresteerd op de opgaven in het werkgebied. Externe toezichthouders constateren dat SSW weer in control is. De belanghebbenden zien en waarderen de prestaties ook.”*

Het visitatierapport is gepubliceerd op de website van de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland en van SSW. Onze belanghouders hebben we op 8 januari 2019 tijdens de nieuwjaarsbijeenkomst een toelichting gegeven op de belangrijkste resultaten en aanbevelingen.

Terugkijken is vooral interessant om van te leren voor toekomstige keuzes. De opbrengst van de visitatie vormt voor ons daarom belangrijke input voor het nieuwe koersplan 2020-2024. Dit plan gaan we in 2019 samen met onze belanghebbenden vormgeven. We verankeren daarin de ingeslagen weg en concretiseren de nieuwe strategie met een visie op de toegevoegde waarde van SSW in de gemeente De Bilt en omstreken. Met ambities die passen bij de spankracht van de organisatie van SSW.

### Oplevering nieuwbouw

In 2017 startten we met de nieuwbouw van 99 sociale huurappartementen in De Leijen Zuid. De appartementen zijn levensloopbestendig en geschikt voor het verlenen van zorg, nu of later. Senioren die een eengezinswoning van SSW achterlieten kregen voorrang bij de woningtoewijzing. Daarmee kwamen 39 eengezinswoningen vrij. Deze woningen zijn ook weer verhuurd met voorrang voor doorstromers van SSW.

De appartementen zijn eind 2018 opgeleverd. Voor de bewoners is een gemeenschappelijke ruimte aanwezig voor activiteiten. Enkele appartementen zijn toegewezen aan cliënten van De Bilthuysen. In het gebouw is een zorgpost aanwezig van waaruit zorg verleend kan worden.

### Buurtkamer Kometenlaan

Bij de drie hoogbouwflats aan de Kometenlaan speelt een aantal leefbaarheidsproblemen. Toen één van de bedrijfsruimten op de begane grond vrijkwam, ontstond het idee om daar een 'Buurtkamer' te maken. De gemeente De Bilt schaarde zich achter dit plan en samen met buurtbewoners zijn ideeën verzameld voor de Buurtkamer. Een groep bewoners heeft dit verder uitgewerkt en eind 2018 is de Buurtkamer officieel geopend.



### Nieuw ICT-systeem en online-dienstverlening

SSW ontwikkelt zich tot een klantgedreven organisatie. In onze visie op klantgericht werken willen we meer regie geven aan onze klanten als zij dat willen. De klant kan veel zaken met SSW online regelen, heeft inzicht in het eigen dossier en nieuwe huurders kunnen het huurcontract digitaal ondertekenen. Deze ontwikkelingen gaan we de komende jaren verder vormgeven.

Een modern ICT-landschap is hierbij essentieel. In 2017 is SSW begonnen met de modernisering van haar ICT en in 2018 zijn we gestart met de invulling van de zelfservice-visie door de lancering van een nieuw 'ERP-systeem' of 'primaair systeem'. ERP staat voor Enterprise Resource Planning. Het betreft de basissoftware die wordt gebruikt ter ondersteuning van alle (primaire) processen binnen SSW. De livegang was in het voorjaar van 2018. De implementatie van het nieuwe ERP-systeem heeft een flinke inspanning van de hele organisatie gevraagd. De overgang van het oude naar het nieuwe systeem is, op wat kinderziektes na, goed verlopen.

Daarnaast zijn we in 2018 ook live gegaan met een online platform waarin de traditionele klantenservice, website en klantportalen samengesmolten zijn tot één online platform. Doordat klanten online meer zelf gaan regelen verandert het klantcontact. Ze nemen pas contact op als ze er niet uitkomen of bij complexe vragen. We houden een goede serviceverlening hoog in het vaandel en gaan ons nog meer richten op het creëren van klantwaarde. Dat doen we door goed te luisteren naar klanten en hierop tijdig te acteren.

Door zelfservice nemen klanten een gedeelte van de dienstverlening over. Op het gebied van ketensamenwerking ontstaat dezelfde trend. Ketenpartners nemen dienstverlening van de corporatie over en zijn in feite onderdeel geworden van de organisatie. In 2018 is daarin een eerste stap gezet met de nieuwe partner voor het uitvoeren van (dagelijks- en mutatie)onderhoud. Ook deze dienstverlening wordt geautomatiseerd.

### Investerings

In 2017 en 2018 is er € 17,6 miljoen geïnvesteerd in het nieuwbouwproject De Leijen Zuid. Voor investeringen in duurzaamheid en renovatie zijn in 2018 aanloopkosten gemaakt, om in 2019 te starten met de uitvoering van ons duurzaamheidsplan. Voor de periode tot en met 2021 gaan we ongeveer € 22 miljoen investeren in duurzaamheidsmaatregelen.

### SSW-resultaten Aedes benchmark 2018

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Prestatieveld Huurdersonderdeel       | B |
| Prestatieveld Bedrijfslasten          | C |
| Prestatieveld Duurzaamheid            | C |
| Prestatieveld Onderhoud & verbetering | B |
| Betaalbaarheid & beschikbaarheid      | B |

(A= boven de norm, B= gemiddeld conform norm, C= onder de norm)

Het beeld uit de Aedes-benchmark sluit aan bij de resultaten in het visitatierapport. Ten aanzien van duurzaamheid heeft SSW met het duurzaamheidsprogramma 2018-2021 ingezet op een grote inhaalslag. De effecten worden pas over een tijdje zichtbaar in de benchmark.

De bedrijfslasten zijn bij SSW door tal van genomen maatregelen in de afgelopen periode gemiddeld harder gedaald in relatie tot het sectorgemiddelde. De feitelijke lasten zijn nog wel hoger dan de norm in de benchmark, wat ook samenhangt met de grootte van SSW.

### Jubileum

In 2018 vierden we een eeuw sociale huisvesting in de gemeente De Bilt. Op 27 maart 2018 bestond SSW (en haar voorgangers) namelijk 100 jaar! Ons jubileumjaar bood kansen om onze rollen als duurzame huisvester, verbinder en kennisdeler extra inhoud te geven. Daarom kregen diverse momenten en activiteiten met huurders, samenwerkingspartners en medewerkers in 2018 een jubileumaccent. De aftrap was de onthulling van het speciale jubileumlogo tijdens de nieuwjaarsbijeenkomst op 9 januari 2018 met huurders, belanghouders, partners en medewerkers.



Zaterdag 23 juni 2018 was het hoogtepunt van onze jubileumfestiviteiten. Op deze dag organiseerden we in en om het SSW-kantoor een huurdersdag. Ook oud-medewerkers, de Raad van Commissarissen en onze belanghouders waren uitgenodigd. Naast diverse activiteiten in het kantoor, was op het buitenterrein een markt ingericht met informatiekraampjes van bewonersvereniging Woonspraak, diverse maatschappelijke partners en de brandweer. Onze medewerkers gingen in gesprek met onze huurders en belanghouders. Door de komst van ruim tweehonderd belangstellenden kijken we terug op een geslaagde dag.

## 2.3. Tot slot

### 2.3.1. Dankwoord

Met onder andere een ruim voldoende als rapportcijfer voor de maatschappelijke prestaties volgens de visitatie, de oplevering van 99 nieuwbouwappartementen en de succesvolle invoering van ons nieuwe primair ICT-systeem, kunnen wij ons jubileumjaar in stijl afsluiten.

Al onze samenwerkingspartners willen we hartelijk danken voor het samen optrekken bij soms complexe, maatschappelijke vraagstukken. Om zo samen het goede te doen voor de bewoners van De Bilt. Speciale dank gaat uit naar alle medewerkers van SSW voor hun inzet, betrokkenheid en bijdragen. Elke dag weer. Want zonder onze SSW'ers hadden we de mooie resultaten (zoals ook te lezen in het volkshuisvestingsverslag) in 2018 niet behaald. We gaan ook in 2019 samen ons uiterste best doen om elke dag nog beter maatschappelijk te presteren.

### 2.3.2. Verklaring van het bestuur

Het bestuur is van mening dat in 2018 op een juiste wijze inhoud is gegeven aan de verantwoordingsverplichtingen uit de Woningwet. Zij verklaart in het verslagjaar uitsluitend werkzaam te zijn geweest op het terrein van de volkshuisvesting en voldoet aan de vereisten van de Woningwet en dat de middelen uitsluitend bestemd zijn voor de volkshuisvesting.

Bilthoven, 16 april 2019

Drs. ir. J.M.P. Bekkers-van Rooij MBA MRICS  
Directeur-bestuurder

### 3. Volkshuisvestingsverslag

#### 3.1. SSW en De Bilt

##### 3.1.1. Missie en focuspunten SSW

De missie van SSW luidt:

**SSW werkt aan betaalbare huisvesting voor lagere- en middeninkomens, en samen met haar huurders en maatschappelijke partners werkt SSW aan vitale wijken waar mensen prettig wonen.**

Het is onze overtuiging dat veilig, prettig en betaalbaar wonen een belangrijke basis is voor persoonlijk welzijn. Het geeft mensen ruimte voor ontplooiing en deelname aan de samenleving. Daarbij zijn vitale wijken met een variatie aan bewoners en woningen belangrijk voor de leefbaarheid in buurten en het woongenot van huurders. We bieden kansen aan gezinnen, alleenstaanden en jongeren om te wonen in hun eigen omgeving en zorgen ervoor dat ouderen langer veilig thuis kunnen blijven wonen. Wij staan voor beschikbaarheid en betaalbaarheid. De klant staat centraal. Dit alles willen, kunnen en mogen wij niet alleen, we zoeken actief de samenwerking met maatschappelijke partners. Wij zijn de verbindende factor en hebben alle aandacht voor leefbaarheid. Wij willen mensen een thuis bieden in plaats van sec huizen verhuren.

Op basis van onze overtuiging richten we ons op vier focuspunten:

- Wij werken aan betaalbare huisvesting voor mensen met een lager- of middeninkomen.
- Samen met de klant en de belanghebbenden werken we aan prettig wonen.
- We ondersteunen de klant betrouwbaar en innovatief.
- De klant ervaart SSW als een klantgedreven en lerende organisatie.

Bij het uitvoeren van onze taken acteren we vanuit drie rollen:

- Wat moet - onze wettelijke taak: SSW als *duurzame huisvester*.
- Wat hoort - onze overtuiging: SSW als *verbinder*.
- Wat kan - onze toegevoegde waarde: SSW als *kennisdeler*.

##### 3.1.2. Kenmerken woningbezit

###### De Bilt

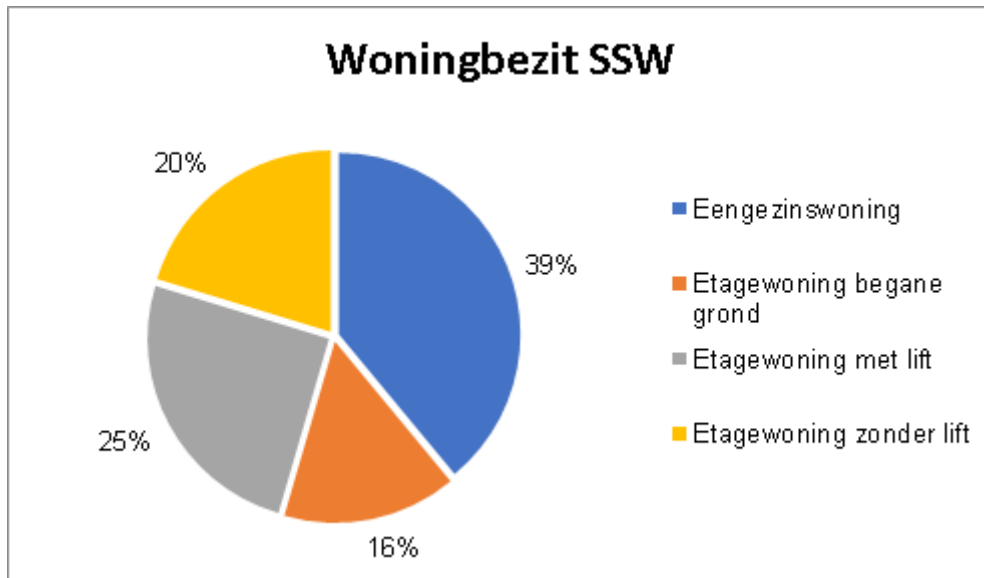
SSW is dé woningcorporatie van de gemeente De Bilt en bezit ongeveer 5.400 verhuureenheden. De gemeente De Bilt bestaat uit zes kernen: Bilthoven, De Bilt, Groenekan, Hollandsche Rading, Maartensdijk en Westbroek. Er wonen ruim 42.000 mensen in ruim 19.000 woningen. SSW bezit dus circa 28% van de woningen in de gemeente De Bilt.

De Bilt is een aantrekkelijke en gewilde gemeente. De vraag naar woonruimte is veel groter dan het aanbod. Met name voor mensen met een laag inkomen - vaak starters en jonge gezinnen - is het moeilijk om een woning te huren (of te kopen). Er staan circa 9.000 woningzoekenden ingeschreven waarvan slechts een klein deel actief op zoek is naar een woning. Daarnaast zijn er ook nog veel woningzoekenden uit de regio die graag in de gemeente De Bilt willen wonen.

###### Woningbezit SSW

De kenmerken van ons bezit zijn:

- De gemiddelde huur ligt op 70,6% van de maximaal redelijke huur. De huurprijzen verhogen (of verlagen) we naar de streefhuur bij mutatie.
- De gemiddelde huur ligt hoger dan bij collega-corporaties, omdat onze woningen meer punten in het woningwaarderingstelsel hebben.



Bron: SSW

#### Kwaliteit en huurprijzen woningbezit SSW

|  | SSW 2018 | U16 corporaties |
|--|----------|-----------------|
| Gemiddelde netto huur (€)              | 566      | 550             |
| Gemiddelde maximaal redelijke huur (€) | 824      | 759             |
| Gemiddelde WOZ-waarde (€)              | 184.000  | 172.000         |

Bron: Regionale corporatiemonitor 2018

#### 3.1.3. Prestatieafspraken

Jaarlijks brengt SSW 'een bod aan de gemeente' uit. Hierin geven we aan welke bijdrage wij in het komend jaar willen leveren aan het woonbeleid van de gemeente. Naar aanleiding van het uitgebrachte bod gaan we met de gemeente en de huurdersorganisatie in overleg om met deze twee partijen tot prestatieafspraken te komen.

In juni 2018 brachten we 'het Bod 2019' uit. Uitgangspunten hierbij zijn het woonbeleid van de gemeente De Bilt, de prestatieafspraken 2017-2021 die we met de gemeente en de huurdersorganisatie Woonspraak hebben gesloten en onze voornemens in de (meer)jarenbegroting en de portefeuillestrategie. In de (meerjaren) prestatieafspraken staan de volgende onderwerpen centraal:

- onze gezamenlijke ambitie om te groeien naar 4.920 sociale huurwoningen voor SSW;
- het bevorderen van de doorstroming op de Biltse woningmarkt:
  - door huurwoningen in de vrije sector met voorrang te verhuren aan mensen die een huurwoning van SSW achterlaten in de sociale huursector;
  - door huurders van SSW voorrang te geven bij nieuwbouwprojecten;
- onze gezamenlijke ambities op het gebied van duurzaamheid, waarbij SSW bij nieuwbouwprojecten en renovatieprojecten de mogelijkheid onderzoekt om de woningen energieneutraal op te leveren;
- een intensieve samenwerking tussen gemeente De Bilt en SSW om de taakstelling voor de huisvesting van statushouders te realiseren.

Als voorbereiding op het Bod 2019 zijn we gestart met een zogenaamde 'knoppensessie' met vertegenwoordigers van de gemeente en Woonspraak. In de knoppensessie bespraken we onze begroting en inventariseerden we de wensen van de gemeente en Woonspraak. We konden tegelijkertijd laten zien wat de effecten van deze wensen waren op de financiële parameters van SSW. De zaken die tijdens dit gesprek naar voren kwamen, hebben we meegenomen in het Bod 2019. Zowel Woonspraak als de gemeente hebben op het Bod 2019 constructieve zienswijzen uitgebracht, op basis waarvan we in gesprek zijn gegaan om tot prestatieafspraken/ activiteitenoverzichten te komen. Deze prestatieafspraken worden in 2019 vernieuwd.

## 3.2. Beschikbaarheid

### 3.2.1. Woonruimte verdelen

#### Passend toewijzen en EU-normering

Sinds 1 januari 2016 moeten woningcorporaties aan tenminste 95% van de nieuwe huurders met een inkomen onder de huurtoeslaggrens een sociale huurwoning toewijzen met een huur onder de huurtoeslaggrens. In 2018 hebben wij 351 woningen verhuurd, dit is inclusief de 99 nieuwbouwappartementen van De Leijen Zuid. Hiervan vielen 179 verhuringen onder de passendheidstoets. Daarvan is 97% passend toegewezen.

De EU stelt dat wij minimaal 80% van alle sociale woningen die we gedurende het jaar verhuren, toewijzen aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 36.798. In 2018 verhuurden wij 92% aan deze doelgroep. Dit had 100% kunnen zijn. We kozen hier bewust niet voor. We hebben een deel van onze 'vrije ruimte' gebruikt bij de verhuring van ons nieuwbouwproject De Leijen Zuid. Om de doorstroming te bevorderen konden ook oudere huurders met een middeninkomen in aanmerking komen voor een appartement, daardoor zijn 20 woningen vrij gekomen.

#### Toewijzingen in 2018

|                          |               |            |
|--------------------------|---------------|------------|
| <b>Passend toewijzen</b> | Norm 95%      | SSW 97%    |
| <b>EU-normering</b>      | Norm 80/10/10 | SSW 92/3/5 |

#### Urgenties

De regels voor de woonruimteverdeling zijn vastgelegd in de regionale huisvestingsverordening. Het is mogelijk om een urgentieverklaring te krijgen. Dit is een uitzonderingsregeling om woningzoekenden die in moeilijke omstandigheden verkeren voorrang te geven bij de woningtoewijzing. Voor het verkrijgen van een urgentie gelden strikte regels. In 2018 verhuurden we 18 woningen aan urgent woningzoekenden.

| Reden urgentie    | Aantal verhuringen |
|-------------------|--------------------|
| Financieel        | 1                  |
| Hardheidsclausule | 1                  |
| Mantelzorger      | 1                  |
| Medisch           | 8                  |
| Relatiebreuk      | 5                  |
| Sloop/nieuwbouw   | 2                  |
| <b>Totaal</b>     | <b>18</b>          |

#### Huisvesting van Statushouders

De huisvesting van statushouders is een bijzondere opgave. In 2017 werkten wij een forse achterstand weg. In 2018 was de taakstelling lager, we moesten 61 statushouders huisvesten. Dit is ook gelukt. In onderstaande tabel is het aantal woningen relatief laag ten opzichte van het aantal gehuisveste personen. Oorzaak is het huisvesten van gezinnen in de wat grotere woningen en hereniging van gezinnen waarbij er geen woning hoeft te worden toegewezen.

Enkele verhuurcijfers op een rij:

|  | 2018       | 2017       |
|--|------------|------------|
| <b>Woningen verhuurd</b>               | <b>351</b> | <b>262</b> |
| Waarvan:                               |            |            |
| • nieuwbouwwoningen                    | 99         | 0          |
| • statushouders woningen (personen)    | 14 (61)    | 54 (122)   |
| <b>Nieuwe huurders</b>                 |            |            |
| • senioren (>= 65 jaar)                | 94         | 21         |
| • alleenstaanden                       | 192        | 140        |
| • tweepersoonshuishoudens              | 93         | 41         |
| • drie- of meerpersoonshuishoudens     | 66         | 71         |
| • urgent woningzoekenden               | 18         | 32         |
| • gemiddelde wachttijd voor een woning | 11,3 jaar  | 10,3 jaar  |

Het reguliere woningaanbod was voor het tweede jaar op rij erg laag, namelijk 252 woningen. Mede daardoor is de wachttijd voor reguliere verhuringen nog langer geworden.

Door de oplevering van De Leijen Zuid zijn er 48 woningen vrijgekomen. Deze zijn begin 2019 verhuurd, grotendeels ook weer aan doorstromers. Daardoor is er wel beweging op de Biltse woningmarkt ontstaan. Dit wordt zichtbaar in de cijfers over 2019.

### Toewijzingen sociale huurwoningen 2018

| Aantal personen               | Leeftijd | Inkomen | Verhuringen t/m sociale huurgrens |                     |                     |                     | Verhuringen t/m sociale huurgrens |    |
|-------------------------------|----------|---------|-----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------------|----|
|                               |          |         | ≤ € 417,35                        | € 417,35 - € 597,30 | € 597,30 - € 640,15 | € 640,15 - € 710,68 |                                   |    |
| 1-persoon                     | < 66     | ≤22.400 | 10                                | 69                  |                     |                     | 1                                 | 80 |
|                               |          | >22.400 |                                   | 9                   |                     | 5                   | 48                                | 62 |
|                               | ≥ 66     | ≤22.375 | 1                                 | 22                  |                     |                     | 2                                 | 25 |
|                               |          | >22.375 |                                   | 2                   |                     |                     | 23                                | 25 |
| <b>1-persoon Totaal</b>       |          |         | <b>11</b>                         | <b>102</b>          | <b>5</b>            | <b>74</b>           | <b>192</b>                        |    |
| 2-persoon                     | < 66     | ≤30.400 |                                   | 26                  |                     | 1                   |                                   | 27 |
|                               |          | >30.400 |                                   | 1                   |                     |                     | 19                                | 20 |
|                               | ≥ 66     | ≤30.400 |                                   | 10                  |                     |                     |                                   | 10 |
|                               |          | >30.400 |                                   | 1                   |                     | 1                   | 29                                | 31 |
| <b>2-persoon Totaal</b>       |          |         | <b>0</b>                          | <b>38</b>           | <b>2</b>            | <b>48</b>           | <b>88</b>                         |    |
| >=3 personen                  | < 66     | ≤30.400 |                                   | 17                  |                     | 18                  | 1                                 | 36 |
|                               |          | >30.400 |                                   |                     |                     |                     | 18                                | 18 |
|                               | ≥ 66     | ≤30.400 |                                   |                     |                     | 1                   |                                   | 1  |
|                               |          | >30.400 |                                   |                     |                     |                     |                                   | 0  |
| <b>&gt;=3 personen Totaal</b> |          |         | <b>0</b>                          | <b>17</b>           | <b>19</b>           | <b>19</b>           | <b>55</b>                         |    |
| <b>Eindtotaal</b>             |          |         | <b>11</b>                         | <b>157</b>          | <b>26</b>           | <b>141</b>          | <b>335</b>                        |    |

### Kleine kernen

Vanwege de lange wachttijden voor een woning en de vitaliteit van dorpen, is voor de kleine kernen van de gemeente via het lokaal maatwerk een speciale toewijzingsregeling ingesteld. Deze voorrangregel is van toepassing in Groenekan, Hollandsche Rading en Westbroek.

Woningzoekenden uit het eigen dorp krijgen voorrang bij de woningtoewijzing. Door deze regeling kunnen startende huishoudens in hun eigen dorp blijven wonen.

|                    | Vrijgekomen woningen | Toegewezen op basis van kernbinding |
|--------------------|----------------------|-------------------------------------|
| Groenekan          | 2                    | 2                                   |
| Hollandsche Rading | 3                    | 3                                   |
| Westbroek          | 6                    | 6                                   |

### 3.2.2. Nieuwe woningen

Bij het thema 'beschikbaarheid' speelt het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad een grote rol. De afgelopen jaren hebben we door gebrek aan bouwlocaties geen nieuwbouwprojecten kunnen realiseren. In 2018 leverden we eindelijk weer een groot aantal nieuwe woningen op. Ook hebben we een aantal projecten in voorbereiding.

#### Appartementencomplex De Leijen Zuid

Eind december nam de beschikbare woningvoorraad met 99 woningen toe. We leverden toen 99 duurzame en levensloopbestendige nieuwbouwwoningen op in het appartementencomplex De Leijen Zuid. Ruim 800 woningzoekenden hadden belangstelling voor deze woningen. In overleg met de gemeente hebben we bij de toewijzing voorrang gegeven aan huurders van SSW ouder dan 65 die een eengezinswoning achter lieten. Zo kwamen er 39 woningen vrij, die ook weer verhuurd werden aan doorstromers uit woningen van SSW. Dit geeft immers een impuls aan de noodzakelijke, lokale doorstroming. Daarnaast zijn er ook nog 9 appartementen verhuurd aan andere huurders van SSW. Om ook senioren met een laag inkomen te kunnen huisvesten in deze appartementen hebben we 14 woningen afgetopt onder de eerste aftoppingsgrens. De overige appartementen variëren in huur van € 654,92 tot € 710,68.

Bij dit project hebben we met De Bilthuysen afspraken gemaakt over het verlenen van zorg aan huis. En er zijn ook enkele cliënten van De Bilthuysen gehuisvest. Voor het verlenen van zorg is een zorgkantoor ingericht.

De recreatieruimte en het omliggende terrein worden in het eerste kwartaal 2019 opgeleverd. De officiële opening en onthulling van de naam van het complex, die door de bewoners zelf is bedacht, vindt plaats in april 2019.

### **Hof van Bilthoven (project Melkweg 2)**

De gemeente De Bilt, SSW en ERA Contour ondertekenden op 18 december 2018 de koopovereenkomst voor het realiseren van 105 eengezinswoningen in het nieuwbouwproject Hof van Bilthoven. Het gaat om 72 koopwoningen door ERA Contour en 33 sociale huurwoningen. De verkoop van de tweede fase is gestart. SSW realiseert en verhuurt de sociale huurwoningen. Alle woningen zijn gasloos, voorzien van een individuele warmtepomp, een warmteterugwinning (WTW)-unit en krijgen zonnepanelen. Start bouw is voorzien in juli 2019.

### **Project Melkweg 3**

SSW is samen met een ontwikkelaar in gesprek voor de realisatie van een project waarbij SSW de opdrachtgever is voor een nieuw appartementencomplex. Het gaat om de ontwikkeling van 28 sociale huurappartementen op basis van een turnkey-bouwovereenkomst. De grond is inmiddels aangekocht door de ontwikkelaar en begin 2019 wordt het gewijzigde bestemmingsplan ingediend bij de gemeente.

## **3.2.3. Verkoop**

### **Woningen**

Naast huur zijn er ook woningzoekenden die de sleutels krijgen van een bestaande koopwoning. SSW heeft circa 100 woningen (exclusief de 20 de woningen in Het Lichtruim) gelabeld voor verkoop. We selecteerden de woningen op basis van de volgende eigenschappen:

- versnipperd bezit: in het verleden zijn er al woningen uit het complex verkocht, waardoor het onderhoud van deze woningen aanzienlijk duurder is dan bij aaneengesloten blokken;
- incourant bezit: de woningen hebben geen meerwaarde voor de lokale volkshuisvesting.

De woningen worden tegen marktwaarde aan de zittende huurders aangeboden en anders bij mutatie verkocht. Het merendeel van deze woningen (85) heeft veel punten volgens het woningwaarderingstelsel (WWS) (meer dan 143). De gemeente De Bilt en Woonspraak stemden in met dit verkoopbeleid. In 2018 zijn er 10 woningen verkocht, waarvan 9 aan zittende huurders.

### **Verkoop Het Lichtruim**

In 2017 heeft SSW besloten, in aansluiting op onze portefeuillestrategie, over te gaan tot verkoop van Het Lichtruim, 20 appartementen (DAEB en niet-DAEB) en het centrum kunst, cultuur en educatie in de gemeente De Bilt. We zijn namelijk primair een huisvester van sociale huurwoningen en niet van maatschappelijk vastgoed (MOG). Met de verkoop willen we geld vrijspelen om in te zetten voor sociale woningbouw. De Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zijn hiermee akkoord. De huurders en bewoners zijn hierover geïnformeerd. Voor het verkoopproces werken we samen met CBRE.

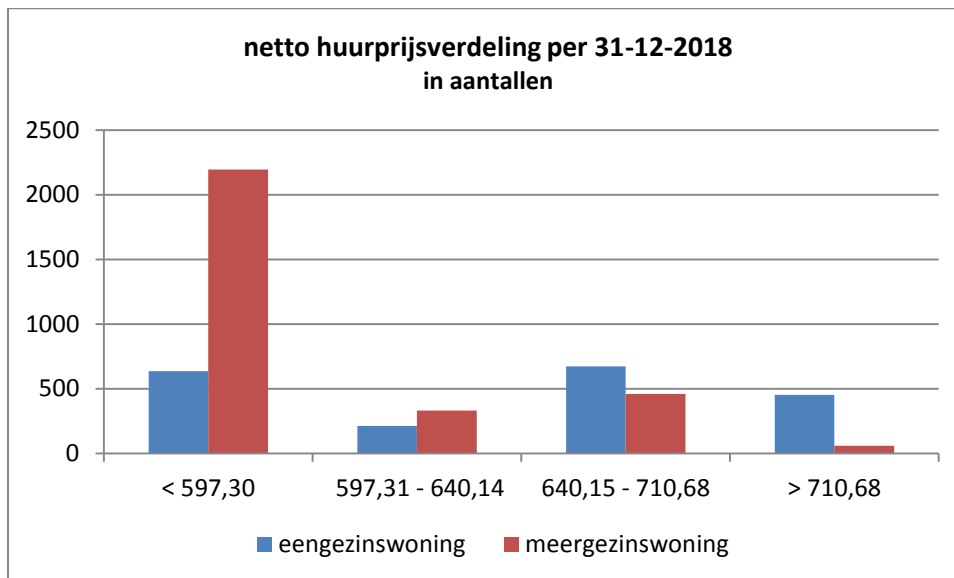
Conform de Woningwet hebben alle participanten die een deel van het maatschappelijk vastgoed van SSW in Het Lichtruim huren een aanbieding ontvangen om hun deel te kopen. Geen van de partijen had interesse. Daarna is het complex 'verkoop-klaar gemaakt' en is de dataroom voor marktpartijen geopend. De verwachting is dat Het Lichtruim in 2019 wordt verkocht.

## **3.3. Betaalbaarheid**

### **3.3.1. Huurprijzen**

Onze belangrijkste taak is mensen met een lager inkomen goede huisvesting te bieden, omdat zij hier moeilijk zelfstandig in kunnen voorzien. In deze tijd is er veel aandacht voor de betaalbaarheid van wonen. Corporaties moeten investeren in nieuwbouw en duurzaamheid en de verhuurdersheffing betalen, maar de huren kunnen niet te veel stijgen. Dan worden de woningen immers onbetaalbaar voor de doelgroep. Dit is voor ons een extra uitdaging, omdat de kwaliteit van onze woningen uitgedrukt in de woningwaarderingpunten hoog is, en daarmee dus ook de maximaal redelijke huur. De netto-huur is daar een afgeleide van en is daarmee ook hoger.

Eind 2018 is 67% van onze voorraad betaalbaar te noemen, met een netto-huur onder de tweede aftoppingsgrens ( $\leq$  € 640,14).

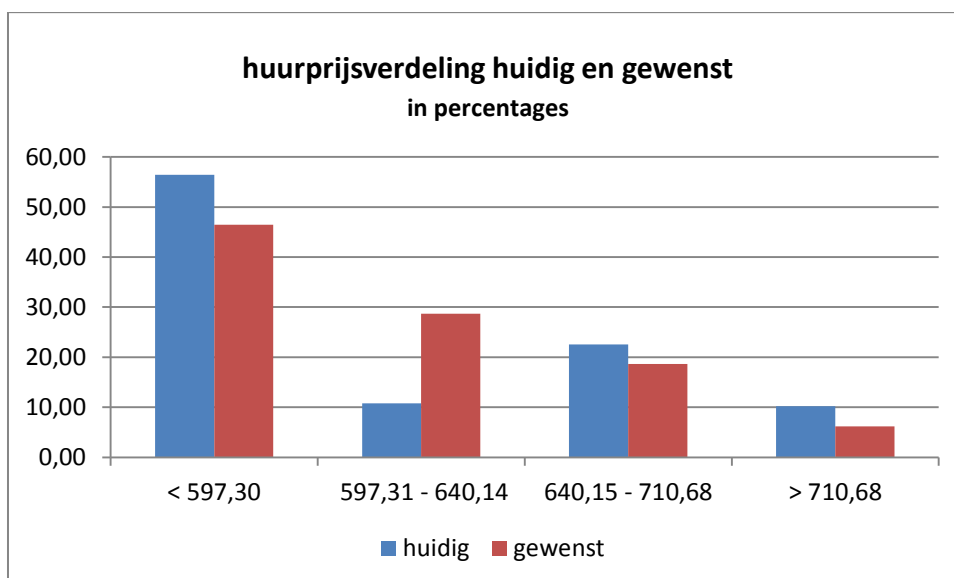


In onze portefeuillestrategie is een aantal doelstellingen geformuleerd voor de ontwikkeling van ons vastgoed. Daarbij is ook een aantal doelstellingen geformuleerd over de betaalbaarheid van de voorraad:

- Minimaal 60%  $\leq$  € 597,30
- Minimaal 10% betaalbaar  $\leq$  € 640,14
- Minimaal 200 woningen  $\leq$  € 417,34
- Minimaal 20% van de eengezinswoningen is  $\leq$  € 640,14

In ons huurbeleid streven wij naar een gemiddelde netto streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur (MRH). Dit is ook ingerekend in de begroting 2018.

Bij het doorrekenen van het beleid hebben we geconstateerd dat we onze portefeuilledoelstellingen niet halen op basis van de begroting 2018. Ook hebben we toen gezien dat we op hoofdlijnen de doelstellingen (inclusief duurzaamheidsmaatregelen) wel kunnen halen als we uitgaan van lagere streefhuren.



Voor de begroting 2019 is dit concreet uitgewerkt op verhuureenheid (vhe)-niveau. Dit heeft geleid tot een besluit tot aanpassing van de streefhuren ten opzichte van het vastgestelde huurbeleid 2017. De gemiddelde streefhuur voor alle DAEB-woningen gaat daarmee van 75% van MRH naar 73%.



### 3.3.3. Huurverhoging

De inkomensafhankelijke huurverhoging was ook in 2018 mogelijk voor huishoudens met een inkomen boven € 41.056. Naast de groep van chronisch zieken en gehandicapten zijn sinds 2017 ook huishoudens waarvan tenminste één van de bewoners AOW-gerechtigd is en huishoudens van vier of meer personen uitgezonderd van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

In 2017 is de huursombenadering definitief geworden. De totale huuropbrengsten mogen daarmee jaarlijks stijgen met 1% boven inflatie. Het inflatiepercentage is vastgesteld op 1,4% en daarmee mocht de huursom stijgen met 2,4%.

De huurverhoging per 1 juli 2018 bedroeg voor huishoudens met een inkomen < € 41.056:

- woningen met een netto huur van > 60% van maximaal redelijk: 1,8 %
- woningen met een netto huur van <= 60% van maximaal redelijk: 2,8 %

Voor deze groep wordt de huur afgetopt op de sociale huurgrens (€ 710,68).

Voor huishoudens met een inkomen > € 41.056 en geliberaliseerde contracten vroegen we een huurverhoging van 4,0%.

SSW is onder het maximum van 2,4 % van de huursomstijging gebleven door huurwijzingen in verband met de jaarlijkse huurverhoging en de harmonisatie.

### 3.3.4. Huurincasso

SSW hanteert een actief incassobeleid. Ons doel is dat klanten duurzaam bij ons kunnen blijven wonen. We merken dat het aantal klanten dat moeite heeft met het tijdig betalen langzaam maar gestaag toeneemt. Het inlopen van een huurachterstand is niet eenvoudig voor onze klanten. De gevolgen van een achterstand zijn goed voelbaar: stress, onzekerheid over hun woning, schaamte enzovoorts. We hanteren daarom enerzijds een incassobeleid met korte termijnen, zodat de achterstand zo min mogelijk oploopt. Anderzijds helpen we onze klant met het vinden en benutten van ondersteuning. We zetten in op het gezamenlijk met onze klanten bepalen van een passende oplossing. We zoeken hierin steeds meer de samenwerking met instanties die onze klanten daar bij kunnen helpen zoals MENS De Bilt, Bureau BAS, Sociaal Raadsliden en Humanitas.

| Huurachterstanden  | 2018         | 2017           |
|--|--------------|----------------|
| Percentage huurachterstand ten opzichte van de geprolongeerde jaarhuur | 1,52%        | 1,01%          |
| Totaalbedrag aan huurachterstand                                       | € 532.000    | € 382.335      |
| Gemiddelde huurachterstand per huurder                                 | <b>€ 955</b> | <b>€ 1.022</b> |
| <b>Aantal</b>  |              |                |
| Aantal reguliere huurachterstanden                                     | 226          | 182            |
| Aantal huurachterstanden met beheersmaatregelen                        | 331          | 192            |
| <b>Totaal</b>  | <b>557</b>   | <b>374</b>     |

De gemiddelde huurachterstand per huurder neemt af, maar het aantal huurders met een huurachterstand is flink toegenomen.

Het aantal maatregelen en de hoogte van het bedrag is het directe gevolg van de keuze van SSW om draagbare betalingsregelingen te maken. Te hoge betalingsregelingen zijn onhoudbaar en leiden tot uitzetting en andere schuldvraagstukken, die we op korte en middellange termijn weer terugzien in nieuwe achterstanden. Dat is niet in lijn met onze doelstelling mensen duurzaam te huisvesten.

Onze betalingsregelingen lopen hierdoor relatief langer. Om er voor te zorgen dat de klant dit kan volhouden, combineren we betalingsvraagstukken met de ondersteuning die door een veelheid aan partijen wordt aangeboden (particulier, maar meestal via de (regionale) gemeenten).

De maatregelen die we nemen zijn er op gericht de drempel tot het accepteren van hulp te verlagen. Maar ook dat het blijvend gebruikmaken van die dienst onderdeel is van de voorwaarde waaronder een betalingsregeling wordt geaccepteerd. In 2019 sluiten we een samenwerkingsovereenkomst af over de vroegsignalering. Het gaat om een samenwerking tussen Bureau BAS het sociaal team en SSW. Het doel van die vroegsignalering is om te beoordelen of er sprake is van andere complicaties dan onzorgvuldig betalingsgedrag.

Daarnaast zijn we alert op het ondernemen van actie rondom de uitbetaling van het vakantiegeld en doen we gericht huisbezoeken op tijden dat we weten dat de huurders thuis zijn. Bureau Bas (afdeling budgetbeheer van de regionale sociale dienst) houdt bij ons op kantoor spreekuur. Tijdens de huisbezoeken maken we de huurder attent op de mogelijkheid het spreekuur te bezoeken. Dit is niet geheel vrijblijvend. Doen zij dit niet, dan betekent dit meestal de volgende fase in het incassotraject: het dossier doorsturen naar de deurwaarder.

#### *Ontruimingen*

Hoewel we een woninguitzetting als een maatregel zien die we zoveel mogelijk willen voorkomen, hebben we in 2018 vijf huurders uitgezet: twee door huurachterstand, twee vanwege hennepplantages en één in verband met illegale bewoning.

### 3.4. Kwaliteit en duurzaamheid

#### 3.4.1. Dagelijks onderhoud

Huurders vinden het goed en snel afhandelen van reparatieverzoeken erg belangrijk. Dit wordt via KWH, het landelijk kwaliteitscentrum voor en door corporaties, gemeten en SSW krijgt hiervoor gemiddeld een 7.6 van haar huurders.

In april zijn wij overgaan op een nieuw systeem. Voor die tijd werd de huurder met een reparatieverzoek direct met de aannemer doorverbonden om een afspraak te maken. Vanaf april kunnen we zelf een afspraak inplannen voor de klant. De klant kan dat vanaf die periode ook zelf doen via de website en zijn eigen account. Via een beslisboom (stappenplan) wordt het reparatieverzoek gemeld en kan de klant zelf datum en dagdeel kiezen waarop de reparatie wordt uitgevoerd. De aannemer is vanaf dan verantwoordelijk om het reparatieverzoek binnen de vastgelegde kaders uit te voeren. In enkele gevallen gaat eerst de opzichter kijken en beoordelen, of en zo ja, wat er uitgevoerd moet worden. Ook deze inspectie kan automatisch worden ingepland.

| Reparatieverzoeken          | 2018        | 2017        |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Aantal                      | 3.662       | 4.004       |
| Kosten totaal               | € 1.821.000 | € 1.424.000 |
| Kosten per reparatieverzoek | € 497       | € 356       |
| Kosten per verhuureenheid   | € 354       | € 278       |

In 2018 zijn er 3.662 bonnen voor reparatieverzoeken aangemaakt. Dit is lager dan in 2017. Dit komt niet doordat de klant minder reparatieverzoeken indiende, maar is een gevolg van de keuze om met één hoofdaannemer te gaan werken. Hierdoor worden regelmatig met één bon meerdere opdrachten uitgevoerd.

De kosten zijn hoger, we zetten vaker in op reparatie (per woning of blok) in plaats van (complexmatige) vervanging. Dit leidt tot besparingen in het planmatig onderhoud. Dat is gedeeltelijk terug te zien in de kosten voor het niet planmatig onderhoud.

Dit jaar betrof het met name herstel van daken, waterkering van gevels en binnenleidingwerk. Daarnaast investeerden we in 2018 circa € 80.000 in het opruwen van galerijvloeren van een aantal gebouwen waar veelal oudere huurders wonen. Er kwamen namelijk steeds vaker klachten over gladheid als gevolg van regen en kou. Deze werkzaamheden waren niet voorzien in de begroting.

#### **Serviceabonnement**

Huurders kunnen voor het huurdersonderhoud een serviceabonnement afsluiten. Onze eigen servicemedewerker voert deze klussen uit. Dit wordt erg gewaardeerd door onze huurders. Met de komst van de nieuwe website kan een huurder zelf via zijn account een serviceabonnement aanvragen. In 2018 zijn de instapkosten van € 35,- komen te vervallen. Nieuwe huurders sluiten in bijna alle gevallen direct een serviceabonnement af bij het aangaan van het huurcontract.

#### 3.4.2. Mutatieonderhoud

Als de huurder via het klantportaal op de website zijn huur opzegt, dan kan hij zelf meteen een inspectieafspraak inplannen bij de opzichter. De huur opzeggen kan uiteraard ook nog gewoon schriftelijk. Na ontvangst van een huuropzegging voert de opzichter samen met de huurder een voorinspectie uit. Via een tablet worden gegevens in het nieuwe digitale systeem ingevoerd. Er wordt

automatisch een brief opgemaakt en verstuurd naar de vertrekkende huurder. Zo krijgt de huurder duidelijkheid over wat van hem verwacht wordt en welke kosten wij eventueel in rekening brengen als wij werkzaamheden voor de huurder uitvoeren. Voor huurders die niet of nauwelijks met internet werken, printen wij de brief uit en sturen hem per post naar de huurder. Een ander voordeel is dat de eventuele opdrachten voor de aannemer met een paar muisklikken in het onderhoudsprogramma gezet kunnen worden.

Nadat onze huurder de sleutels inlevert, controleert de opzichter of de woning volgens de afspraken is achtergelaten. De woning wordt door de opzichter van SSW aan de nieuwe huurder opgeleverd. Dit wordt door de nieuwe huurders goed gewaardeerd.

| <b>Mutaties</b>           | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Aantal                    | 296*        | 262         |
| Kosten totaal             | € 826.000   | € 421.000   |
| Kosten per mutatie        | € 2.790     | € 1.606     |
| Kosten per verhuureenheid | € 161       | € 82        |

\* de oplevering van 99 nieuwbouwwoningen valt niet binnen deze telling

De kosten voor 2018 liggen hoger dan 2017. Dit heeft met een aantal factoren te maken. Tot 2017 werd er weinig geïnvesteerd in het binnenonderhoud. Bij een groot aantal woningen zijn de badkamer en het toilet ruim 25 jaar oud en hebben onderhoud nodig. Enkele woningen hebben zelfs in de afgelopen 40 jaar überhaupt geen binnenonderhoud gehad. We zien hierdoor bij zowel het reparatie- als het mutatieonderhoud een toename van het aantal badkamer- en toiletrenovaties.

De eerste aanzet tot het verbeteren van de binnenzijde van onze woningen doen we bij de uitvoering van onze duurzaamheidsmaatregelen. Verder is beleid voor het aanpakken van de binnenzijde van onze woningen in voorbereiding en zal in 2019 worden vastgesteld.

### 3.4.3. Woningverbetering

In 2018 spreken we niet echt meer over woningverbeteringen. Uiteraard worden er nog wel keukens vervangen op basis van een reparatieverzoek of bij een mutatie. Huurders kunnen daarbij voor extra's kiezen. Dit regelt de leverancier van de keukens en de kosten van de extra's worden door de huurder rechtstreeks betaald aan de leverancier. Er volgt hierbij dus geen huurverhoging.

Uiteraard heeft de huurder ook de keuze om zelf verbeteringen uit te voeren. Hiervoor heeft SSW een uitgebreid Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV)-beleid. Dit beleid is in 2018 enigszins aangepast. Gelet op het verduurzamen van onze woningen geven we voor houtkachels en openhaarden geen akkoord. Reeds aanwezige haarden/kachels worden bij mutatie voor rekening van SSW verwijderd.

#### Hessenweg

In 2018 zijn de voorbereidingen getroffen voor de ingrijpende verbetering van 28 woningen aan de Hessenweg in Bilthoven. Er is regelmatig overleg gevoerd met de klankbordgroep van de Hessenweg om gezamenlijk tot een definitief plan te komen. In december 2018 is onder de huurders een enquête gehouden met de vraag of zij konden instemmen met de collectieve werkzaamheden (isoleren gevel, vloer en dak en aanbrengen mechanische ventilatie) die tot een huurverhoging van € 35,- per maand (zittende huurders) leiden. Uiteindelijk waren alle huurders akkoord.

De individuele werkzaamheden per woning worden later bij huisbezoeken in onderling overleg vastgesteld. De start van de werkzaamheden staat gepland in het tweede kwartaal van 2019.

### 3.4.4. Planmatig onderhoud

In 2018 hebben we aan 11 complexen onderhoud uitgevoerd. Zo werd het buitenschilderwerk van 120 woningen gedaan, zijn de entreekozijsen en deuren van 1 complex geschilderd, zijn 14 deurautomaten vervangen, in 3 complexen zijn de accu's van de noodverlichting vervangen en hebben we in 149 woningen warmteopwekkinginstallaties vervangen door energiezuinige verwarming met label-A pompen. Zo dragen wij weer een steentje bij aan de vermindering van CO<sub>2</sub> uitstoot in de gemeente De Bilt.

Daarnaast hebben we in circa 600 woningen een 100% asbestinventarisatie uit laten voeren. Ook hebben we de technische conditie van al onze woningen opnieuw gemeten en beoordeeld conform de NEN2767 methodiek. Met de daaruit verkregen informatie bouwen wij stapsgewijs verder naar het duurzaam onderhoud van onze woningen.

SSW heeft in 2018 een aanvang gemaakt met de verdere professionalisering van het contractbeheer. Voor het optimaal uitnutten van de diverse onderhoudscontracten is het van groot belang helder te hebben wat ieders rol en verantwoordelijkheid hierin is. In een aantal bijeenkomsten hebben medewerkers gezamenlijk deze rollen en verantwoordelijkheden besproken en vastgelegd. Door een optimale interne organisatie wordt de eenduidige communicatie naar de klant verbeterd.

### 3.4.5. Herstructurering

#### Tuinstraatkwartier

De wijk Tuinstraatkwartier bestaat uit 179 woningen (eengezins- en duplexwoningen). Deze woningen zijn gebouwd tussen 1948 en 1953. In 1985 heeft een renovatie aan de buitenzijde plaatsgevonden. Het einde van de exploitatieduur is vastgesteld op 2015. In dit jaar (2015) is een haalbaarheidsonderzoek naar energetisch verbeteren of sloop/nieuwbouw uitgevoerd. Het bestuur heeft besloten het scenario sloop-vervangende nieuwbouw verder uit te werken. Medio 2016 zijn de bewoners geïnformeerd over het voorgenomen scenario. Ook is toen een bewonerscommissie opgericht. Deze commissie wordt actief betrokken in de ontwikkeling van het toekomstplan voor de huurwoningen. Mede op verzoek van de bewoners is in het najaar van 2016 een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Vervolgens zijn de voorbereidingen voor het ontwikkelbesluit gestart. In de zomer van 2017 is een concept toekomstplan gepresenteerd aan alle bewoners. Het parkeren in de wijk is een lastige opgave. In 2018 is veel tijd besteed aan zoeken naar een voor alle partijen acceptabele oplossing voor het parkeren. Nadat er overeenstemming was bereikt, is er een nieuw schetsontwerp gemaakt. De bewonerscommissie en SSW zijn het op hoofdlijnen eens over dit schetsontwerp. In 2019 vinden de vervolgesprekken met de gemeente plaats.

### 3.4.6. Verduurzamen woningbezit

SSW wil het wonen betaalbaar houden voor haar huurders. Door verduurzaming van ons bezit kan de energienota omlaag. Maar zeker even belangrijk:

- duurzame woningen zijn over het algemeen comfortabele en gezonde woningen;
- door het woningbezit te verduurzamen dragen we ons steentje bij aan het terugdringen van de milieuproblematiek, zoals vermindering van het broeikas-effect, grondstoffenverbruik en bouwafval;
- door te investeren in verduurzaming dragen we bij aan verbetering van de waarde van het vastgoed en daarmee de continuïteit van de corporatie zelf. Met name renovaties en complete EPA-projecten (energieprestatieadvies) gericht op levensduurverlengingen dragen hieraan bij.

Verder heeft de overheid in de Woningwet verduurzaming van sociale huurwoningen als een specifiek taakveld benoemd. Ook lokale belanghouders, zoals o.a. de gemeente De Bilt, hechten hier veel waarde aan.

SSW heeft in 2017 een duurzaamheidsplan opgesteld waarmee we in de periode 2018–2021 ons bezit op gemiddeld label B kunnen brengen. Dit betekent een investering van € 22,1 miljoen in 4 jaar tijd. We hebben dit plan gebaseerd op een nulmeting van de energetische kwaliteit van de bestaande voorraad. Op basis van de energetische data is een verdeling van het bezit naar energieklassen opgesteld met rapportcijfers. Zo staat het rapportcijfer 1 voor het midden van de rode energieklassen G (Energie-Indexrange > 2,70), staat het rapportcijfer 5 voor het midden van energieklassen C (Energie-Indexrange 1,41–1,80) en het rapportcijfer 6 voor het midden van de energieklassen B (Energie-Indexrange 1,21–1,40).

Het landelijk gemiddelde rapportcijfer begin 2017 op basis van 83 corporaties met zo'n 700.000 woningen is 4,81. Het gemiddelde rapportcijfer van SSW is 4,44 en daarmee scoort SSW lager dan het landelijk gemiddelde. Hierbij hoort wel de kanttekening dat SSW naar verhouding ouder woningbezit heeft.

We laten ons bij de uitvoering van het duurzaamheidsplan begeleiden door een gespecialiseerd adviesbureau. Samen hebben we twee partijen geselecteerd en gecontracteerd voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Het totale plan is verdeeld over 26 complexen met in totaal 1.572 woningen. De eerste complexen (Nieuwstraat e.o. 90 woningen en Snippenlaan 15 woningen) zijn in het verslagjaar voorbereid. Naar verwachting starten de werkzaamheden in de eerste helft van 2019. Voor de flats aan de Kometenlaan (270 woningen) en Planetenbaan (240 woningen) zijn er in december 2018 afspraken gemaakt met huurders om hun woning te inventariseren.

### 3.5. Leefbaarheid

Een thuis is meer dan de woning. De woonomgeving speelt een belangrijke rol bij het veilig en prettig wonen van onze huurders. Door allerlei oorzaken zoals vergrijzing en uitstroom uit de maatschappelijke opvang verandert de bewonerssamenstelling van onze wijken. Wij denken dat wijken waar diverse huishoudensgroepen met elkaar samen wonen een bijdrage leveren aan veilig en prettig wonen. Maar ook tijdige signalering van mogelijke problemen is van belang, hiervoor werken we steeds beter samen met verschillende organisaties in zorg en welzijn die onze huurders verder kunnen helpen.

#### 3.5.1. Sociaal beheer

##### Aanspreekpunt in de wijk

De wijkbeheerders zijn het aanspreekpunt voor onze bewoners als het gaat om 'schoon, heel en veilig' in de nabije woonomgeving. Ze doen dit in samenwerking met buitengewone opsporingsambtenaren (BOA's), de politie en andere gemeentelijke diensten.

Belangrijke activiteiten in 2018 waren:

- Servicegesprekken: de wijkbeheerders voeren servicegesprekken met nieuwe huurders. Deze gesprekken zijn bedoeld voor een wederzijdse kennismaking tussen huurders en wijkbeheerders. Tijdens het servicegesprek ontvangen de huurders een cadeaubon van de bakker voor iets lekkers bij de koffie. Een makkelijk opstapje om met je burens in gesprek te komen. Deze servicegesprekken leveren ook belangrijke informatie over hoe onze nieuwe huurders het mutatieproces hebben ervaren.
- Schoonmaak: het schoonmaken van de algemene ruimtes is ondergebracht in een resultaatgericht schoonmaakprogramma. De wijkbeheerders zien er op toe dat dit contract wordt uitgevoerd en waar nodig worden er aanvullende opdrachten gegeven of initiatieven genomen om het schoonmaakwerk op peil te houden.
- Handhaving: toezicht en handhaving op het goed gebruiken van de gemeenschappelijke ruimtes in een complex. Als zij hier spullen van bewoners aantreffen worden de betreffende bewoners aangesproken en verzocht de spullen te verwijderen. Indien nodig worden de spullen (al dan niet voor rekening) van de bewoner(s) verwijderd, zodat de gemeenschappelijke ruimte opgeruimd, netjes en veilig is.
- Bemiddeling: de rol van de wijkbeheerders bij het omgaan met onenigheden tussen huurders, overlast en zelfs huurachterstanden is geïntensiveerd. Hierbij wordt regelmatig de expertise van Buurtbemiddeling ingeschakeld. Waar sprake is van meervoudige problematiek, wordt de casus overgedragen aan de consulent sociaal beheer van SSW.

##### Consulenten

Binnen SSW zijn twee consulenten sociaal beheer actief. Zij houden zich bezig met de complexere zorg en overlastdossiers, waarbij regelmatig overleg plaatsvindt tussen de eventuele betrokken partijen (gemeente, politie, het sociaal team en/of (financiële) hulpverlening). De deelname aan het PGA-overleg (Persoonsgerichte Aanpak) is hierbij erg waardevol.

Door de invoering van de AVG vraagt het delen van persoonlijke informatie meer waarborgen. In 2018 hebben we met onze partners gewerkt aan nieuwe afspraken over zorg- en hulpverlening, zodat we kunnen blijven samenwerken met behoud van de privacy van de betrokkenen. In 2019 willen we het convenant vroegsignalering ondertekenen, een samenwerking tussen de gemeente, de Regionale Sociale Dienst en SSW.

Het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken Brandenburg West en de Kometenlaan heeft in 2018 veel prioriteit gehad, veelal in goede samenwerking met de gebiedsmakelaars van de gemeente.

##### Buurtkamer

Het beschikbaar komen van een bedrijfsruimte op de begane grond van hoogbouw aan de Kometenlaan, was een goede gelegenheid om samen met de gemeente te onderzoeken of daar een buurtkamer georganiseerd kon worden. Het moest een plek van en voor bewoners van de Kometenlaan worden, waar ze elkaar kunnen ontmoeten en activiteiten kunnen organiseren met als motto 'dóór ons, vóór ons'. Een kleine groep bewoners is begonnen met het inrichten van de door SSW beschikbaar gestelde ruimte aan Kometenlaan 39a. Inmiddels is er een mini-buurtbibliotheek, een kinderspeelruimte, een knutselkamer, een gezellige huiskamer en een 'marktplaats' voor

kinderkleding. Op 18 december 2018 was de feestelijke opening van De Buurtkamer aan de Kometenlaan.

### **Projectconsulent**

Naast de consulenten sociaal beheer heeft SSW één projectconsulent. Bij herstructurering (sloop-nieuwbouw) speelt de sociale component immers een grote rol. Het sociale traject binnen dergelijke omvangrijke projecten valt onder de verantwoordelijkheid van de projectconsulent en omvat onder meer de bewonersparticipatie/communicatie en de totstandkoming van het sociaal plan. In de praktijk verzorgt de projectconsulent ook de coördinatie en operationele (her)huisvesting van de individuele bewoners. Waar nodig doen we een beroep op de expertise van de ketenpartners, waaronder het sociaal team van Mens de Bilt.

### **Leefbaarheidsbudget**

Dit budget is bedoeld voor activiteiten in complexen en wijken die de leefbaarheid ten goede komen. In 2018 hebben we dit onder andere besteed aan:

- woonmaatschappelijk werk;
- het beperken van overlast;
- het ondersteunen van bewonerscommissies;
- het behoud van een prettige woonomgeving door te werken aan een schone en veilige woonomgeving.

### **3.5.2. Overlast**

Wij hebben een inspanningsverplichting als het gaat om het verlenen van rustig woongenot. Daarom bieden wij huurders hulp aan bij overlastsituaties. Het gaat om bemiddeling in burencollicten en hulp aan bewoners die (dreigen te) vervuilen of aan bewoners met psychische klachten die voor overlast zorgen. De consulenten sociaal beheer zorgen voor contact tussen zorg- en hulpverleners daar waar ze zien dat huurders daar zelf niet in (kunnen) voorzien. De werkdruk in relatie tot overlastzaken is in 2018 weer merkbaar toegenomen. In 2018 registreerden wij 75 meldingen van overlast. Dit is exclusief de zaken die door onze wijkbeheerders worden opgevangen (snelle en lichte interventies). Daarnaast behandelden we vijf woonfraude-onderzoeken en vier onderzoeken naar hennepplantages.

### **Buurtbemiddeling**

Onze wijkbeheerders signaleren overlast en zetten zo snel mogelijk buurtbemiddeling in onder het motto: *“Burenoverlast? Buurtbemiddeling eerst!”*. Buurtbemiddeling is een laagdrempelige manier van conflictoplossing tussen burgers door bemiddeling van medeburgers. De methodiek van buurtbemiddeling wordt door huurders als meer onafhankelijk ervaren en daardoor zijn zij eerder geneigd de aangeboden oplossingen te accepteren. De gemeente De Bilt en SSW hebben een convenant afgesloten over de inzet van buurtbemiddeling. SSW en gemeente delen de kosten van buurtbemiddeling. In 2018 schakelden wij buurtbemiddeling 29 keer in.

### **Samenwerken in netwerk**

Bij overlast van bewoners met psychosociale problemen, werken we samen met ons uitgebreide netwerk van hulpverleningsinstanties zoals:

- MENS De Bilt: signaleert, ondersteunt en indiceert bij zorgelijke situaties. Dit gebeurt op initiatief van de bewoner zelf, omwonenden of ketenpartners.
- Centrum voor Jeugd en Gezin: biedt vroegtijdige ondersteuning/hulpverlening en bevordert ketenzorg rondom kinderen met problemen.
- Kwintes en Altrecht: bieden hulp aan bewoners wanneer er sprake is van verward gedrag, verslavingsproblematiek en kunnen waar nodig het crisisteam inzetten.
- Stichting Vluchtelingenwerk: behartigt de belangen van vluchtelingen en asielzoekers van binnenkomst t/m de integratie in de samenleving.
- Regionale Sociale Dienst: Bureau BAS verzorgt ondersteuning bij financiële (schulden)problematiek.
- Diverse afdelingen binnen de Gemeente De Bilt, waaronder nazorg ex-gedetineerden, de veiligheidscoördinator en PGA expert.

Elk kwartaal vindt overleg met deze netwerken plaats.

### Ongedierte

Dit jaar kregen we te maken met overlast van ratten in een deel van Bilthoven. Voor een effectieve aanpak was een nauwe samenwerking tussen gemeente, SSW en bewoners (zowel uit huur- als koopwoningen) van de wijk een vereiste. Een specialist heeft de oorzaken van de overlast inzichtelijk gemaakt en kwam met een voorstel voor maatregelen. Doordat werd gewerkt vanuit een gedeelde verantwoordelijkheid, zowel ambtelijk als bestuurlijk, en ieders rol en verantwoordelijkheid helder was, konden de maatregelen snel worden uitgevoerd. De overlast is gelukkig snel afgenomen. Wel blijven we de ontwikkelingen monitoren.

## 3.6. Dienstverlening

De manier waarop onze klanten met ons in contact komen verandert. We werken aan diensten die passen bij deze tijd. Er komen steeds meer vormen van digitaal contact, zoals via de nieuwe website met klantportaal.

### KWH-label

SSW zet de klant centraal. Hoe onze klanten dit waarderen, laten we meten door KWH. Als we aan de criteria van KWH voldoen (gemiddeld een 7 op alle onderdelen en een voldoende cijfer van tenminste 85% van de deelnemers) ontvangen we het KWH-huurlabel. SSW heeft dit label al jaren. De scores over 2018 zijn voldoende om het KWH-huurlabel te behouden.

| Onderdeel     | 2018 | 2017 |
|---------------|------|------|
| Contact       | 7,0  | 7,1  |
| Woning zoeken | 7,7  | 7,1  |
| Nieuwe woning | 7,5  | 7,1  |
| Huur opzeggen | 7,5  | 7,5  |
| Reparaties    | 7,6  | 7,8  |
| Onderhoud     | 7,5  | 7,6  |
| Totaal        | 7,5  | 7,4  |

Het overall kwaliteitsniveau is ongeveer gelijk gebleven. Het opleveringsproces van het nieuwbouw-complex De Leijen Zuid is goed verlopen. De persoonlijke begeleiding die hierbij is gehanteerd door onze medewerkers heeft bijgedragen aan de stijgende scores bij 'woning zoeken' en 'nieuwe woning'. Onze dienstverlening willen we blijven verbeteren. De onderdelen waar de cijfers zijn gedaald, willen we als eerste weer ombuigen naar een stijgende lijn. We hebben een interne klachtcoördinator aangesteld en er is extra aandacht voor het gebruik van het klachtvolgsysteem. In 2019 krijgen alle medewerkers van SSW training in professionele klantbenadering.

### Nieuwe website en klantportaal

In juni 2018 ging de nieuwe website van SSW live. Hier ging een lange periode van onderzoek, ontwerp en invullen aan vooraf. In de testfase van het laatste concept hebben ook huurders actief meegedacht. De nieuwe website is gericht op de huurder, heeft een frisse uitstraling, is gebruiksvriendelijk en geschikt voor pc, tablet en smartphone. Via [www.ssw.nl](http://www.ssw.nl) kunnen huurders de juiste informatie vinden of een reparatieverzoek indienen en meteen de afspraak inplannen. De website is nooit af. Op basis van reacties en ervaringen van huurders, medewerkers en belanghouders en van nieuwe technische ontwikkelingen, blijven we onze digitale informatievoorziening steeds verbeteren.

Nieuw op de website is het klantportaal voor de huurder. Via een persoonlijke account kan een huurder alle informatie vinden over de woning of de huur. Hoewel de digitale dienstverlening een vlucht neemt, zal persoonlijk contact, aandacht en maatwerk ook altijd onderdeel van onze dienstverlening blijven. Dus we blijven persoonlijk beschikbaar voor klanten die dat liever hebben. Onze klant staat centraal: de huurder bepaalt altijd zelf via welk kanaal hij contact wil met SSW. Digitaal, via telefoon, bezoek aan SSW-kantoor of een huisbezoek.

### 3.7. Betrekken van huurders en andere belanghebbenden

#### 3.7.1. Verbinden met de buitenwereld

SSW werkt aan betaalbaar en veilig wonen in vitale wijken in de gemeente De Bilt. Dit vraagt steeds meer inspanningen. Want de groep die voor woonruimte een beroep op SSW moet doen blijft groeien. Door gezinsverdunding, instroom uit beschermde woonvormen en het langer zelfstandig wonen. Onze inzet is het behouden, verbeteren en uitbreiden van onze huurwoningen. Dat kunnen we alleen doen in samenwerking met onze huurders, de gemeente en onze maatschappelijke partners, zoals zorg- en welzijnsinstellingen.

Uit de visitatie van 2018 komt naar voren dat onze belanghebbenden de relatie met SSW en de onderlinge communicatie als goed waarden. Ook over onze prestaties ten behoeve van statushouders, bijzondere doelgroepen, de kwaliteit van het woningbezit en de aandacht voor leefbaarheid zijn belanghebbenden over het algemeen tevreden. Bezorgdheid is er vooral over de achterblijvende nieuwbouwproductie. Daarnaast geven de belanghebbenden aan eerder in onze beleidsvorming betrokken te willen worden. Dit punt nemen we mee in de vernieuwing van ons participatiebeleid dat we de komende periode diepgaander uitwerken.

#### 3.7.2. Huurdersvertegenwoordiging

##### **De Biltse Bewonersvereniging Woonspraak**

Woonspraak is de belangenbehartiger van alle huurders van SSW en daarmee onze belangrijkste gesprekspartner namens de huurders. Woonspraak heeft ongeveer 600 leden.

Woonspraak ontving in 2018 een bijdrage van € 10.540 van SSW. Daarnaast betaalt SSW het eerste jaar van het lidmaatschap van Woonspraak voor nieuwe leden (= € 6). Dit doen wij omdat wij veel belang hechten aan een sterke huurdersvertegenwoordiging.

De rol van huurdersorganisaties is veranderd sinds de Woningwet van 2015. Zo hebben huurders nu, naast de rol uit de Overlegwet, ook de rol van volwaardig gesprekspartner gekregen in de prestatieafspraken met gemeenten en corporaties over het lokale woonbeleid. Dat stelt eisen aan de huurdersorganisaties, hun inrichting en (professioneel) functioneren. Op basis van deze ontwikkelingen en in het licht van de gesloten samenwerkingsovereenkomst tussen SSW en Woonspraak, zijn we met Woonspraak in gesprek over een transitieplan en het vernieuwen van het bestuur. Gedacht wordt aan een meer open huurdersmodel, met een kleiner bestuur en het werken met werk- of themagroepen. Nadere uitwerking vindt door Woonspraak in 2019 plaats.

Er waren in 2018 vier reguliere overleggen tussen Woonspraak en SSW. Onderwerpen van gesprek waren onder andere:

- de begroting 2019 en de jaarstukken 2017 van SSW en Woonspraak;
- het jaarverslag van de Regionale Klachtencommissie 2017;
- de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2018;
- het Bod 2019;
- de ledenwerving Woonspraak en vernieuwing bestuur;
- de voortgang projecten, nieuwbouw en duurzaamheid;
- de visitatie SSW.

Op twee onderwerpen heeft Woonspraak (positief) advies uitgebracht:

- de huurverhoging 2018;
- het algemeen model Sociaal Statuut.

Jaarlijks vindt een overleg plaats tussen de Raad van Commissarissen, Woonspraak en het bestuur. Ook sluiten de huurderscommissarissen een paar keer per jaar aan bij de bestuursvergaderingen van Woonspraak. In 2018 werd in deze overleggen onder andere gesproken over de ontwikkeling van de wijze waarop de bewonersvertegenwoordiging plaatsvindt en de opvolging van bestuursleden.

##### **Bewonersorganisaties**

Bewonerscommissies behartigen de belangen van bewoners uit één of meerdere wooncomplexen. Zij zijn voor SSW het aanspreekpunt in de wijk. In 2018 waren 12 bewonersorganisaties actief:

- Bewonerscommissie Burgemeester Van Heemstrakwartier
- Wijkraad De Leijen
- Bewonerscommissie Planetenbaan



- Bewonerscommissie Plutolaan
- Bewonerscommissie Planetenplein
- Bewonerscommissie Dijkstate
- Bewonerscommissie Lugtensteyn
- Bewonerscommissie Tuinstraatkwartier
- Bewonerscomité Vijverhof
- Klankbordgroep Hessenweg
- Bewonerscommissie De Leijen Zuid
- Bewonerscommissie Eindhovenweg

Minimaal eenmaal per jaar vindt overleg plaats tussen de afzonderlijke bewonerscommissies en SSW. Voor de uitwerking van het duurzaamheidsplan 2018-2021 van SSW, richten we in complexen waar nog geen bewonerscommissie is een energielcommissie op. Met deze energielcommissies overleggen we over de ingrepen en de uitvoering daarvan.

### **Themagesprek met huurders**

In april organiseerden we bij ons op kantoor een eerste themagesprek met huurders. Het thema was 'tuin en balkon'. Met ruim 50 huurders gingen we in gesprek over wat wel en niet kan in de tuin of op het balkon. Onze wijkbeheerders deelden ervaringen uit de dagelijkse praktijk. Ook Woonspraak was aanwezig.

### **Vrijwilligers**

Het zijn misschien geen officiële huurdersvertegenwoordigers, maar onze vrijwilligers (bijvoorbeeld 'lampenisten') zijn belangrijke ambassadeurs voor SSW. Daarom zetten we ze jaarlijks in het zonnetje tijdens de vrijwilligersavond. Ook dit jaar was het bowlen onder het genot van een hapje en een drankje weer een succes.

### **3.7.3. Gemeente De Bilt**

Naast het tripartiete overleg van SSW, gemeente en Woonspraak over de prestatieafspraken, voert het bestuur van SSW regelmatig overleg met de wethouder(s): het bestuurlijk overleg. Dit overleg wordt ambtelijk voorbereid. Door een gemeentelijke reorganisatie, vertrek van voor ons belangrijke ambtenaren, gemeenteraadsverkiezingen en een langdurige collegeformatie is er beperkt overleg geweest op bestuursniveau.

De bestuurlijke gesprekken tussen de gemeente en SSW gingen in 2018 onder meer over:

- nieuwbouw- en renovatieprojecten;
- het Bod 2019 van SSW;
- de realisatie van 450 sociale nieuwbouwwoningen en bouwlocaties;
- de verduurzaming van de woningvoorraad;
- de onderlinge samenwerking.

In 2018 hebben twee werkbezoeken bij SSW plaatsgevonden. Na de installatie van het nieuwe College van Burgemeester en Wethouders, kwam wethouder Smolenaers langs om kennis te maken met (het werk van) SSW.

De burgemeester maakte in het najaar een fietstochtje door Bilthoven met de directeur-bestuurder van SSW. Ze zijn onder andere een kijkje gaan nemen bij het nieuwcomplex De Leijen Zuid en in het Tuinstraatkwartier.

Jaarlijks vindt er een overleg plaats tussen het College en het bestuur en de Raad van Commissarissen van SSW. Dit jaar was dat in november. Ook hier stond kennismaking, de bouwproductie en verduurzaming van de voorraad op de agenda.

### **3.7.4. Samenwerken met zorgpartners**

De overgrote meerderheid van onze huurders is 'gewoon' zelfredzaam. Maar een toenemend deel van onze huurders heeft sociale problemen of een (andere) behoefte aan zorg. In een wijk waar meer mensen wonen met problemen, kan de sociale cohesie onder druk komen te staan. En dat kan weer leiden tot overlast voor de buurt. SSW levert ook hierin zoveel mogelijk maatwerk via de

wijkbeheerders en consultants sociaal beheer en in samenwerking met onze maatschappelijke netwerkpartners.

Voor mensen die niet (meer) zelfstandig kunnen wonen heeft SSW samen met maatschappelijke partners specifieke woonruimte gerealiseerd. SSW heeft verschillende woonvormen in eigendom waar zorg wordt geleverd:

- *Wooncentrum Zideris Bilthoven*: woonruimte (verschillende woningen) voor 17 volwassenen met een verstandelijke beperking. Zideris Bilthoven begeleidt ook een aantal bewoners met een verstandelijke beperking die zelfstandig wonen;
- *Woonzorgcentrum Dijkstate*: 61 zelfstandige seniorenappartementen met extramuraal zorg;
- *Toutenburg*: 33 seniorenappartementen (gelieerd aan Dijkstate) en een gemeenschappelijke recreatieruimte met activiteiten verzorgd door Stichting MENS;
- *Planetenbaan Zonnepleinflat*: 80 levensloopbestendige appartementen (gerenoveerd);
- *Multifunctioneel zorgcentrum Rinnebeek*: oefenruimte Rode Kruis, dagopvang voor cliënten met dementie en 28 wooneenheden voor psychogeriatrische cliënten (kleinschalige verpleeghuiszorg van De Bilthuysen);
- *Thomashuis Maartensdijk*: kleinschalige woonvoorziening voor 8 bewoners met een verstandelijke (en lichamelijke) beperking;
- *De Reiger*: 26 zorgappartementen voor mensen met een verstandelijke (en lichamelijke) beperking, cliënten van Reinaerde.

### 3.7.5. Regionale belanghouders

De zestien gemeenten in de regio Utrecht werken samen in de U16. Dit samenwerkingsverband heeft een belangrijke portefeuille op het terrein van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en woonruimteverdeling. Als afgeleide hiervan werken de regionale woningcorporaties samen in het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (verder te noemen RWU).

#### **Regioplatform Woningcorporaties Utrecht**

Het RWU is een platform voor onderling overleg en belangenbehartiging van regionale woningcorporaties. Het RWU wordt ondersteund door een secretaris. De bestuurder van SSW maakte in 2018 als lid deel uit van het dagelijks bestuur van het RWU. Vanaf 2019 is zij de voorzitter. Zij was in 2018 zes keer bij de dagelijks bestuursvergaderingen van de RWU en zes keer bij het algemeen bestuur RWU. In RWU-verband is in 2018 gesproken over:

- de sociale woonopgave in de regio;
- ruimtelijke ontwikkeling van de regio;
- vernieuwing woonruimteverdeling;
- gevolgen ambulantisering maatschappelijke opvang en beschermd wonen;
- duurzaamheid en een gemeenschappelijke energievisie.

#### **Stichting Woonruimteverdeling Utrecht**

De samenwerking tussen de corporaties in de regio Utrecht (waaronder SSW) en WoningNet is geformaliseerd in de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU). Deze stichting is namens de aangesloten corporaties opdrachtgever voor WoningNet. Hiervoor is een dienstverleningscontract opgesteld tussen de corporaties uit de regio Utrecht en WoningNet. In dit verband is onder andere gesproken over de ontwikkeling van woonruimtebemiddeling en het betrekken van woningzoekenden bij verbetering van dienstverlening.

## 3.8. Organisatie

Vernieuwing kenmerkte de organisatie en haar medewerkers in 2018. Vernieuwing, vanwege de overstap naar een nieuw primair ICT-systeem en de nieuwe website met klantportaal. Maar ook vanwege het hervinden van nieuwe werkwijzen en gewoonten met elkaar en met de klant. De organisatie ontwikkelde zich in 2018 verder met zelf-organiserende teams. Zelf-organiserende teams zijn geen doel op zich. Ze komen voort uit de visie dat het geven van vertrouwen en verantwoordelijkheid medewerkers (meer) uitdaagt om hun deskundigheid in te zetten en de ambitie om zich verder te professionaliseren. De medewerker weet vaak wat het beste is voor onze klant en het zelf-organiseren maakt het mogelijk om autonoom te werken. Hiermee komt deze werkvorm zowel de klant als de medewerker ten goede.

### 3.8.1. Rol medewerker in de organisatie

De rol van de medewerker in 2018 stond in het teken van zelfstandigheid en teamwerk. Een voorbeeld hiervan is het traject rondom de digitalisering. Dit heeft doorzettingsvermogen, creativiteit en samenwerking van iedereen gevraagd. Ook de organisatie en uitvoering van het jubileumjaar is door medewerkers zelfstandig vormgegeven. Het opnieuw inrichten van de centrale hal is eveneens een zelfstandig project van de medewerkers geweest.

Nog niet iedere medewerker voelt zich comfortabel in het zelf-organiseren of binnen de professionalisering die SSW doormaakt. Hiervoor spreken we mensen aan op hun lerend vermogen en stimuleren dit door middel van coaching en training. Daar waar medewerkers wel invulling kunnen geven aan het zelf-organiseren, zien we krachtige, betrokken en creatieve medewerkers.

### 3.8.2. Rol leidinggevende in de organisatie

Het bevorderen en stimuleren van de zelfstandigheid van de medewerkers en aanmoedigen dat de medewerker verantwoordelijkheid neemt, vraagt om een andere invulling van de rol en het zoeken naar een nieuwe manier van samenwerken met de teams en de medewerkers. Hoe deze samenwerking invulling krijgt, verschilt per persoon. Het doel is dat de medewerker naar eigen inzicht het werk invulling geeft en vraagstukken oplost. Welke aansturing hierbij het beste aansluit, is binnen het managementteam een terugkerend onderwerp. Waarbij het uitgangspunt steeds is dat medewerkers ieder een eigen wijze van leren en werken hebben.

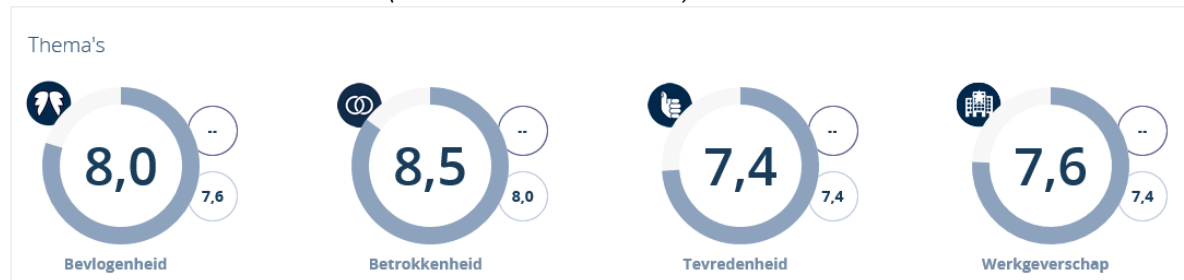
### 3.8.3. Medewerkersonderzoek

Begin 2018 is een medewerkersonderzoek uitgevoerd. Elke twee jaar gaat Effectory een uitgebreid onderzoek onder onze medewerkers uitvoeren. Het onderzoek is gericht op ontwikkeling en deze eerste kan worden beschouwd als een nulmeting na de reorganisatie van 2017. Uit het onderzoek blijkt dat er ruime mogelijkheden voor persoonlijke ontwikkeling worden ervaren. Ook blijkt dat de echte groei van de organisatie steeds meer gaat over houding en gedrag. De bevindingen zijn in de organisatie gedeeld en gezamenlijk worden vervolgtacties bepaald en opgepakt.

### 3.8.4. Visie op werken bij SSW

De geboden vrijheid, vertrouwen en verantwoordelijkheid hebben een positieve uitwerking op SSW als organisatie. SSW wordt als werkgever steeds meer gevonden en gezien als een werkgever waar het prettig en goed werken is. In het medewerkersonderzoek van Effectory scoorde SSW zowel op bevlogenheid, betrokkenheid als werkgeverschap boven de benchmark.

*Scores medewerkersonderzoek (SSW versus benchmark):*



De vooruitstrevende en vernieuwende kijk op werken resulteerde in 2018 dat werk en menselijke behoeften meer door elkaar heen gaan lopen. Werken bij SSW betekent dat er aandacht is voor het persoonlijk welzijn van medewerkers, bijvoorbeeld door het vitaliteitsprogramma FITTR.

### Duurzame inzetbaarheid

Het aantal nieuwe en vertrokken medewerkers is ten opzichte van 2017 gehalveerd in aantallen. Intern zien we echter dat het ontwikkelen en in beweging zijn of komen van medewerkers zich verder uitbreidt. De investering in persoonlijke ontwikkeling is gegroeid, bijvoorbeeld door middel van coachingstrajecten. Daarnaast wordt er van de medewerker verwacht dat hij zich ontwikkelt van functionaris naar professional. Wanneer deze ontwikkeling niet tot stand komt, worden de middelen aangeboden die de medewerker ondersteunen in het behouden van de huidige baan of nodig zijn in

het groeien naar een andere baan, binnen of buiten SSW. Ook in 2018 had SSW als mede-initiatiefnemer en trekker van het samenwerkingsverband KLIMMR een prominente rol in het stimuleren van werken en groeien van medewerkers bij woningcorporaties in de regio Utrecht e.o.

### Vitaliteit en bevlogenheid

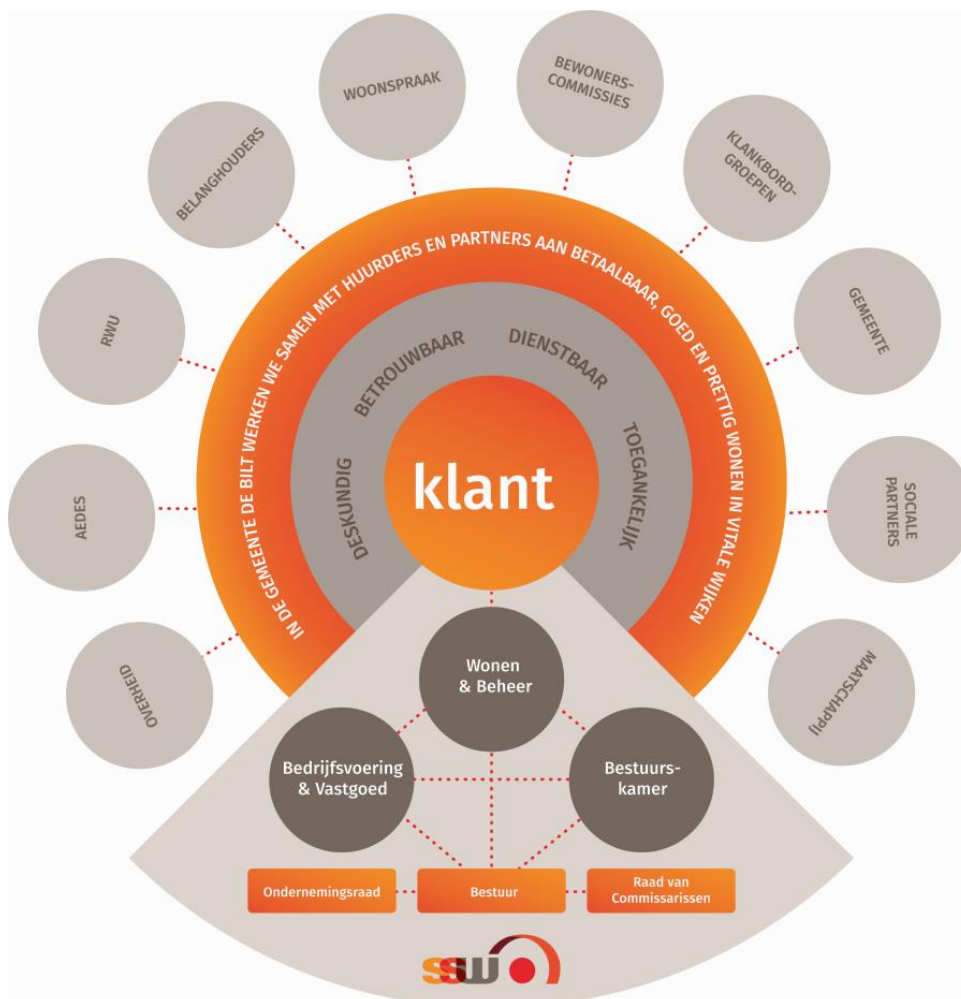
Medewerkers die bevlogen én betrokken zijn, hebben hart voor hun werk en hart voor de organisatie. Ze staan positief tegenover beide en zetten zich in om zichzelf en de organisatie continu te verbeteren. Uit het medewerkersonderzoek van Effactory blijkt dat 56% van de medewerkers 'bevlogen' is en 92% als 'betrokken' wordt getypeerd. In de snel veranderende omgeving is deze groep medewerkers van groot belang. De inzet om te willen verbeteren en (extra) inspanning te leveren, biedt de benodigde wendbaarheid van de organisatie en haar medewerkers.

Als werkgever zet SSW zich in om de vitaliteit te bevorderen. Sinds 2017 is er extra geïnvesteerd in vitaliteit en gezond werken. Het vitaliteitsprogramma FITTR biedt activiteiten die zijn gericht op samenwerking, stresspreventie en -reductie en het duurzaam inzetbaar zijn van de medewerkers. Belangrijke voorwaarde voor FITTR is dat het vanuit de medewerkers zelf komt.

### Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim is in 2018 2.5% gestegen, met name door een aantal niet werk-gerelateerde langdurige verzuimgevallen. Daar staat tegenover dat dit jaar door de overgang naar een nieuw primair ICT-systeem de werkdruk hoger is geweest dan voorgaande jaren. In die periode gold een verhoogd risico op uitval wegens stress; dit is niet gebeurd.

### 3.8.5. Organisatiediagram 2018



### 3.8.6. Personeelsbestand

In onderstaande tabel staat een overzicht met kenmerken van het personeelsbestand. De cijfers hebben betrekking op medewerkers in dienst.

*Medewerkers in dienst (per 31-12-2018)*

| Kenmerk                       | 2018      | 2017      |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| Totaal aantal fte             | 38.89     | 39,87     |
| Totaal aantal medewerkers     | 43*       | 44        |
| Mannen                        | 20        | 22        |
| Vrouwen                       | 23        | 22        |
| Fulltime                      | 29        | 27        |
| Parttime                      | 14        | 17        |
| Verloopcijfer                 | 14%       | 29%       |
| Aantal nieuwe medewerkers     | 5         | 11        |
| Aantal vertrokken medewerkers | 6         | 13        |
| Gemiddelde leeftijd           | 49        | 49        |
| Gemiddeld aantal dienstjaren  | 8         | 9         |
| Ziekteverzuim                 | 5,9%      | 3,4%      |
| Opleidingskosten              | € 126.770 | € 163.087 |

*\*Naast de vaste medewerkers was er op 31-12-2018 één stagiaire werkzaam*

### 3.8.7. Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) van SSW telt 3 leden. De OR heeft in 2018 de volgende overleggen gevoerd:

- het maandelijks overleg OR;
- 7 keer overleg tussen Bestuur en OR;
- 1 keer overleg tussen RVC en OR;
- 1 evaluatiegesprek met de vakbonden over het wijzigen van het Sociaal Plan naar een Sociaal Statuut;
- 1 keer overleg met de visitatiecommissie.

Belangrijke overlegpunten en acties in 2018 waren:

- de instemmingsaanvraag wijziging Klokkeluidersregeling;
- de werkkostenregeling;
- het vaststellen van de verplichte vrije dagen.

### 3.8.8. Sociaal Statuut SSW

Tijdens de reorganisatie is er een Sociaal Plan opgesteld met de OR en de vakbonden. Dat Sociaal Plan liep per 31 december 2018 af. Medio 2018 is met de drie partijen een evaluatie gehouden. Daaruit bleek dat alle partijen behoefte hadden aan een Sociaal Statuut als vangnet voor de verdere organisatieontwikkeling. Wendbaarheid en flexibiliteit zijn sleutelbegrippen voor een organisatie in ontwikkeling, zoals SSW. Wendbaarheid en flexibiliteit zijn nodig om nu en in de toekomst adequaat te kunnen inspelen op noodzakelijke organisatorische veranderingen als gevolg van politieke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Met dit Sociaal Statuut worden personele consequenties als gevolg van organisatiewijzigingen zoveel mogelijk opgevangen. De in het Sociaal Statuut geboden faciliteiten richten zich met name op het verstevigen van de arbeidspositie van de werknemers op de arbeidsmarkt en betreffen met name mobiliteitsbevorderende maatregelen. Met de OR en de vakbonden is overeenstemming bereikt en eind 2018 is het statuut getekend.

### 3.8.9. Vertrouwenspersoon

De rol van vertrouwenspersoon wordt sinds 2018 extern ingevuld met de Vertrouwenspersoon.nl. De interne vertrouwenspersoon onder HR en via de arbodienst zijn hiermee komen te vervallen. In 2018 is er contact geweest tussen medewerkers en de vertrouwenspersoon. Deze hebben niet geleid tot meldingen.

### 3.9. Financiën en risicomanagement

#### 3.9.1. Financieel verslag

Deze paragraaf beschrijft de gerealiseerde prestaties op financieel-economisch terrein in 2018. Daarnaast geven we een vooruitblik op 2019.

##### 3.9.1.1. Marktwaarde en beleidswaarde

De waardering tegen marktwaarde van het vastgoed is bepaald in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Deze waarde realiseren is niet ons doel. De realisatie van de marktwaarde van het vastgoed is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor SSW om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB vastgoed in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen. Zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan DAEB huurwoningen.

In 2018 is het begrip beleidswaarde geïntroduceerd door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Wij hebben hier nadere invulling aangegeven op basis van de voorschriften van de Aw.

##### **Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde**

Met ingang van het boekjaar 2016 zijn corporaties conform de Woningwet verplicht hun vastgoed te waarden tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering is gemaakt in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzicht van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van SSW heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 100 miljoen (exclusief voorraadmutaties zijnde nieuwbouw en verkopen) gegroeid naar een waarde van € 818 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 14%.

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

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

Per 31 december 2018 bedraagt de totale marktwaarde van het DAEB- en niet-DAEB vastgoed € 818 miljoen (2017: € 703 miljoen). Het positieve verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed en de historische kostprijs is opgenomen in de herwaarderingsreserve. De marktwaarde is als volgt opgebouwd (x € 1.000):

|                        | DAEB<br>Vastgoed | niet-DAEB<br>Vastgoed | Totaal         |
|------------------------|------------------|-----------------------|----------------|
| Marktwaarde 31-12-2017 | 627.839          | 75.243                | 703.082        |
| Marktwaarde 31-12-2018 | 734.340          | 83.996                | 818.336        |
| <b>Toename 2018</b>    | <b>106.501</b>   | <b>8.753</b>          | <b>115.254</b> |

De stijging van € 115 miljoen (inclusief voorraadmutaties zijnde nieuwbouw en verkopen) van de marktwaarde is als volgt te verklaren:

| <i>bedragen x € 1.000,-</i>                                   | <b>DAEB<br/>Vastgoed</b> | <b>niet-DAEB<br/>Vastgoed</b> | <b>Totaal</b> |
|---|--------------------------|-------------------------------|---------------|
| Stand per 1 januari 2018                                      | 627.839                  | 75.243                        | 703.082       |
| Voorraadmutaties  | 14.419                   | 0                             | 14.419        |
| Mutatie objectgegevens (o.a. WOZ, huur, mutatiekans)          | 38.608                   | 3.620                         | 42.228        |
| Rekenmethodiek wijzigingen                                    | -6.250                   | -1.258                        | -7.508        |
| Mutatie parameters n.a.v. validatie handboek                  | 5.212                    | 17                            | 5.229         |
| Mutatie macro-economische parameters (o.a. disconteringsvoet) | 54.512                   | 6.374                         | 60.886        |
| Stand per 31 december 2018                                    | 734.340                  | 83.996                        | 818.336       |

De stijging van de WOZ-waarde in 2018 en de verlaging van de disconteringsvoet is samen voor ruim de helft de oorzaak van de stijging van de marktwaarde.

Doordat de marktwaarde in verhuurde staat aanzienlijk hoger is dan de historische kostprijs, leidt de waardering tot een forse stijging van het gepresenteerde eigen vermogen. SSW zal echter het gepresenteerde eigen vermogen nooit (volledig) realiseren dan wel liquide maken. Vanuit onze primaire doelstelling richten we ons niet op het uitponden van het bezit en het toepassen van marktconforme huren, terwijl de marktwaarde in verhuurde staat daar wel van uitgaat. Met andere woorden: als woningcorporatie vinden wij het onze verantwoordelijkheid een lager financieel rendement te accepteren als daar volkshuisvestelijke opbrengsten tegenover staan. Wij exploiteren ons vastgoed op basis van volkshuisvestelijke overwegingen. De verdien capaciteit op basis van onze beleidskeuzes vertaalt zich in de waarde van ons vastgoed: de beleidswaarde. Bij de marktwaardewaardering is het toekomstig beleid van SSW van beperkte invloed.

### **Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde**

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

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

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het 'Verticaal toezichtmodel' van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De beleidswaarde is eerst in 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kan leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

De beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en het WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor de Loan to Value (LTV) en solvabiliteit vast te stellen. De Aw en het WSW hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van deze instanties van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaalt. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook op basis van een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van

toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

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

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

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

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

Per 31 december 2018 is in totaal € 474 miljoen aan ongerealiseerde herwaardering in de overige reserves begrepen (2017: € 380 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 403 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van SSW. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar zelf niet in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel worden vervreemd. Daarnaast zal bij mutatie de huur van de woning slechts in uitzonderingssituaties verhoogd worden tot markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.



Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst wordt gerealiseerd. Het bestuur van SSW heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 403 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

*Verskil tussen marktwaarde en beleidswaarde*

|                                       | x € 1.000 | x € 1.000        |
|---------------------------------------|-----------|------------------|
| <b>Marktwaarde in verhuurde staat</b> |           | <b>€ 818.336</b> |
| Beschikbaarheid (doorexploiteren)     | € 73.888  |                  |
| Betaalbaarheid (huren)                | € 245.613 |                  |
| Betaalbaarheid (verhuurdersheffing)   | € 45.607  |                  |
| Kwaliteit (onderhoud)                 | € 21.876  |                  |
| Beheer (beheerkosten)                 | € 16.381  |                  |
|                                       |           | € 403.365        |
| <b>Beleidswaarde</b>                  |           | <b>€ 414.971</b> |

Dit impliceert dat circa 49% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 415 miljoen.

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

*Uitgangspunten bepaling beleidswaarde*

| Uitgangspunten                                 | 2018                          |
|--|-------------------------------|
| Streefhuur van % van de maximaal redelijk huur | 70,6%                         |
| Onderhoudsnorm per kostenfactor                | € 1.374                       |
| Beheerlasten per kostenfactor                  | € 952                         |
| Discontovoet                                   | DAEB 6,05%<br>Niet-DAEB 6,39% |

**Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde**

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

| Effect op beleidswaarde | Mutatie t.o.v. uitgangspunt | Effect op de beleidswaarde |
|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Streefhuur per maand    | Plus of min € 25            | Plus of min € 18,9 miljoen |
| Lasten onderhoud        | Plus of min € 100           | Min of plus € 5,9 miljoen  |
| Lasten beheer           | Plus of min € 100           | Min of plus € 14,2 miljoen |

Uit bovenstaande tabel komt naar voren dat de gevoeligheid van een mutatie in de lasten beheer of onderhoud anders is. Een mutatie in de lasten beheer leidt tot een groter effect op de beleidswaarde dan eenzelfde mutatie in de lasten onderhoud. Oorzaak is dat in de eindwaardeberekening van de marktwaarde wordt verondersteld dat vanaf het 16<sup>e</sup> jaar de kosten voor instandhoudingsonderhoud met 100% worden verhoogd. Voor de beleidswaarde wordt in de eindwaarde het minimum van tweemaal de marktconforme onderhoudsnorm of tweemaal de beleidsonderhoudsnorm verondersteld. Dit speelt niet bij de beheernorm.

### 3.9.1.2. Resultaatontwikkeling in 2018

Hieronder volgt een toelichting op de resultatenrekening van SSW.

Het gerealiseerde jaarresultaat bedraagt € 114,8 miljoen. Dit resultaat wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille (€ 103,3 miljoen) als gevolg van een gestegen marktwaarde.

Ook zonder de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille is het resultaat positief.

| <b>Verkorte enkelvoudige winst- en verliesrekening</b><br><b>Bedragen x € 1.000</b> | <b>Realisatie 2018</b> | <b>Realisatie 2017</b> | <b>2018 t.o.v. Realisatie 2017</b> |
|---|------------------------|------------------------|------------------------------------|
| Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille                                     | 19.597                 | 19.245                 | 352                                |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille                           | 660                    | 102                    | 558                                |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille  | 103.295                | 17.113                 | 86.182                             |
| Nettoresultaat overige activiteiten   | 272                    | 138                    | 134                                |
| Overige organisatiekosten   | -444                   | -435                   | -9                                 |
| Leefbaarheid  | -293                   | -310                   | 17                                 |
| Saldo financiële baten en lasten  | -5.846                 | -6.524                 | 678                                |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>   | <b>117.242</b>         | <b>29.329</b>          | <b>87.913</b>                      |
| Belastingen   | -2.481                 | -2.100                 | -381                               |
| <b>Resultaat na belastingen</b>   | <b>114.761</b>         | <b>27.229</b>          | <b>87.532</b>                      |

Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille is € 0,3 miljoen hoger dan in 2017.

Onderstaande tabel toont de specificatie:

| <b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b><br><b>Bedragen x € 1.000</b> | <b>Realisatie 2018</b> | <b>Realisatie 2017</b> | <b>2018 t.o.v. Realisatie 2017</b> |
|---|------------------------|------------------------|------------------------------------|
| Huuropbrengsten   | 36.052                 | 35.502                 | 550                                |
| Opbrengsten servicecontracten   | 1.254                  | 1.599                  | -345                               |
| Lasten servicecontracten  | -1.291                 | -1.493                 | 202                                |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten  | -3.579                 | -3.206                 | -373                               |
| Lasten onderhoudsactiviteiten   | -6.037                 | -7.385                 | 1.348                              |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                               | -6.800                 | -5.772                 | -1.028                             |
| <b>Totaal</b>   | <b>19.597</b>          | <b>19.245</b>          | <b>352</b>                         |

#### *Huuropbrengsten*

De huuropbrengsten zijn in 2018 € 550.000 hoger dan in 2017. De huuropbrengsten bestaan uit het saldo van de huuromzet (totaal van de geprolongeerde huur van alle vhe's) met daarop in mindering gebracht de huurderving als gevolg van leegstand en oninbaarheid. De huuromzet van 2018 is € 600.000 hoger t.o.v. 2017. Deze stijging is voor het grootste deel het gevolg van de jaarlijkse huurverhoging.

#### *Lasten verhuur en beheeractiviteiten*

De lasten verhuur en beheeractiviteiten zijn € 373.000 hoger dan in het jaar 2017. Dit wordt onder ander veroorzaakt door meer inhuur in het jaar 2018.

| <b>Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b> | <b>2018</b>   | <b>2017</b>   |
|---|---------------|---------------|
| Erfpacht                                    | -63           | -62           |
| Toegerekende organisatiekosten              | -3.516        | -3.144        |
| <b>Totaal</b>                               | <b>-3.579</b> | <b>-3.206</b> |

### Lasten onderhoudsactiviteiten

De lasten onderhoudsactiviteiten zijn € 1.348 lager in 2018 t.o.v. 2017. Dit wordt met name veroorzaakt door het doorschuiven van planmatig onderhoud door het bundelen met de uitvoering van het duurzaamheidsplan.

| Lasten onderhoudsactiviteiten  | 2018          | 2017          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Planmatig onderhoud            | -1.397        | -3.759        |
| Mutatieonderhoud               | -826          | -421          |
| Reparatie-/klachtenonderhoud   | -1.821        | -1.424        |
| Asbest                         | 0             | -7            |
| Toegerekende organisatiekosten | -1.993        | -1.774        |
| <b>Totaal</b>                  | <b>-6.037</b> | <b>-7.385</b> |

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn hoger dan in het jaar 2017 door toename van de verhuurdersheffing en saneringsheffing (in 2017 niet nodig).

| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 2018          | 2017          |
|---|---------------|---------------|
| Verhuurdersheffing                                    | -4.784        | -4.234        |
| Belastingen en gemeentelijke heffingen                | -1.443        | -1.399        |
| Verzekeringen   | -127          | -109          |
| Saneringsheffing                                      | -409          | 0             |
| AW heffing  | -38           | -30           |
| <b>Totaal</b>   | <b>-6.800</b> | <b>-5.772</b> |

### De waardeveranderingen vastgoedportefeuille is € 86,1 miljoen hoger dan in 2017

Door stijging van onder andere de WOZ waarde en verlaging van de disconteringsvoet is de marktwaarde substantieel hoger dan in het jaar 2017. Dit zie je terug in de waardeverandering.

### Het saldo financiële baten en lasten is € 0,7 miljoen lager dan in 2017

De rentelasten vallen in 2018 lager uit dan in 2017 doordat we in 2018 leningen aan hebben kunnen trekken tegen lagere rentetarieven.

#### 3.9.1.3. Kasstroomoverzicht 2018

In tegenstelling tot het jaarresultaat van SSW, worden de kasstromen niet beïnvloed door boekhoudkundige effecten en geven daarmee een objectiever beeld van de ontwikkeling van de financiële positie van SSW.

In 2018 bedragen de huurinkomsten en overige operationele inkomsten € 38,2 miljoen (2017: € 37,6 miljoen). Het kasstroomoverzicht laat de mutatie van de liquide middelen zien.

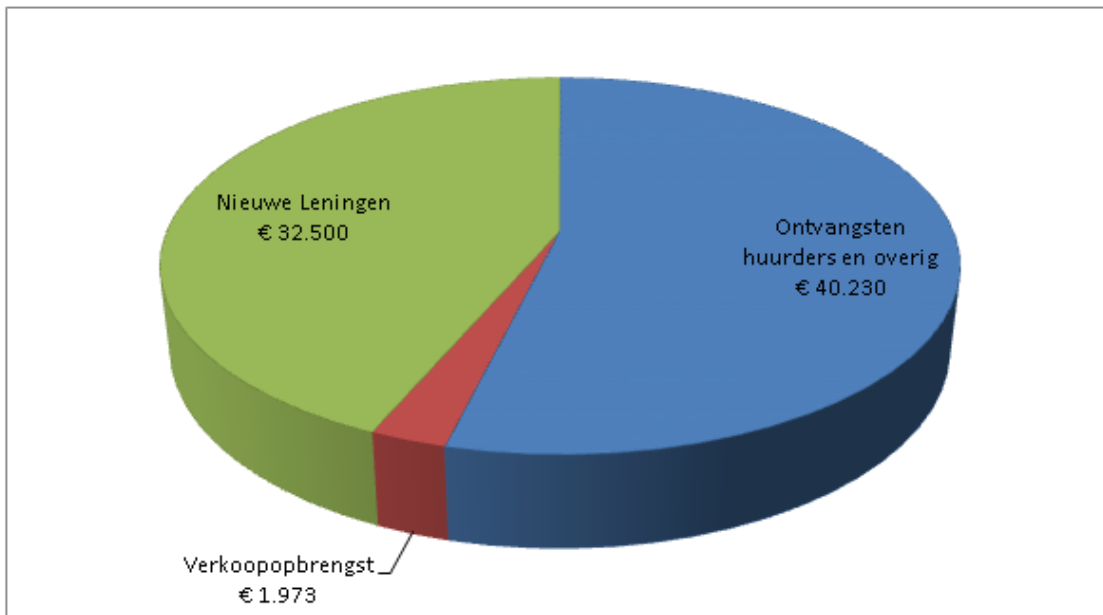
De operationele kasstroom is in 2018 ten opzichte van 2017 gedaald met € 1,8 miljoen naar € 8,3 miljoen. € 2,9 miljoen hiervan wordt veroorzaakt door betaling vennootschapsbelasting. Er zijn aanvullende aanslagen voor voorgaande jaren ontvangen en betaald in 2018.

De kasstroom uit investeringsactiviteiten heeft in 2018 voor € 10,2 miljoen betrekking op investeringen voor het project De Leijen Zuid in Bilthoven en € 0,4 miljoen ontvangen subsidie voor de projecten aan de Mr. S. van Houtenweg en de Henrica van Erpweg in De Bilt.

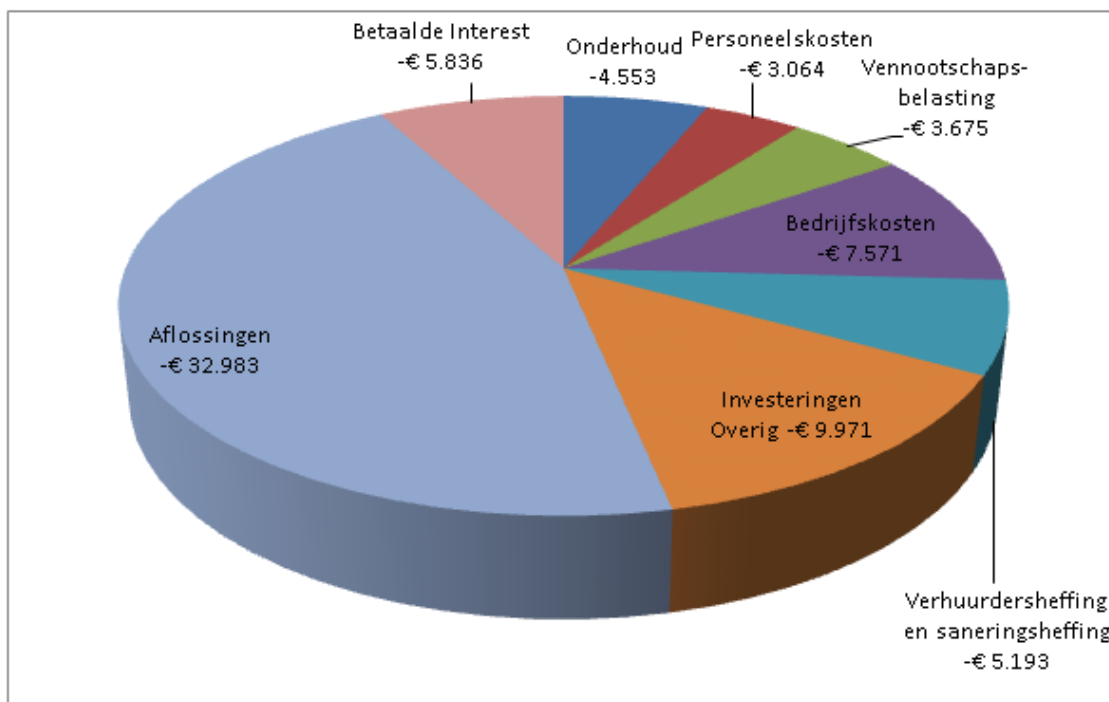
De desinvesteringen betreffen de ontvangsten voor de verkoop van 10 woningen. 'De overige opbrengsten' betreft de verkoop van de deelneming in Casa Confetti.

| <b>Kasstroomoverzicht</b><br><b>Bedragen x € 1000</b> | <b>2018</b>   | <b>2017</b>   | <b>Vershil</b> |
|---|---------------|---------------|----------------|
| Ontvangsten huurders                                  | 38.054        | 37.542        | 512            |
| Ontvangsten overig                                    | 167           | 62            | 105            |
| Lonen en salarissen                                   | -3.064        | -3.255        | 191            |
| Onderhoud   | -4.553        | -5.885        | 1.332          |
| Overige lasten  | -12.764       | -10.483       | -2.281         |
| Uitbetaling waarborgsommen                            | 0             | -412          | 412            |
| <b>Totaal</b>   | <b>17.840</b> | <b>17.569</b> | <b>271</b>     |
| Betaalde rente  | -5.836        | -6.702        | 866            |
| Vennootschapsbelasting                                | -3.675        | -765          | -2.910         |
| Ontvangen rente                                       |               |               | 0              |
| <b>Totaal</b>   | <b>-9.511</b> | <b>-7.467</b> | <b>-2.044</b>  |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>        | <b>8.329</b>  | <b>10.102</b> | <b>-1.773</b>  |
| Investerings materiële vaste activa                   | -9.971        | -9.331        | -640           |
| Desinvesteringen materiële vaste activa               | 1.973         | 421           | 1.552          |
| Ontvangsten overig                                    | 2.009         | 59            | 1950           |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>         | <b>-5.989</b> | <b>-8.851</b> | <b>2.862</b>   |
| Nieuwe leningen                                       | 32.500        | 23.000        | 9.500          |
| Aflossingen leningen                                  | -32.983       | -25.759       | -7.224         |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>        | <b>483</b>    | <b>-2.759</b> | <b>2.276</b>   |
| Saldo liquide middelen 1/1                            | 1.824         | 3.335         |                |
| Saldo liquide middelen 31/12                          | 3.681         | 1.824         |                |
| <b>Mutatie liquide middelen</b>                       | <b>1.857</b>  | <b>-1.511</b> |                |

### Ingaande kasstromen



### Uitgaande kasstromen



#### 3.9.1.4. Fiscale positie

In deze paragraaf geven we een toelichting op de enkelvoudige fiscale positie 2018 van SSW. SSW vormt een fiscale eenheid tezamen met haar dochtermaatschappij:

- SSW Zes Kernen Holding BV.

De vennootschapsbelasting van de dochtermaatschappij wordt rechtstreeks bij de moedermaatschappij in de jaarrekening verantwoord.

## Samenstelling en omvang vennootschapsbelasting in het resultaat 2018

| Berekening belastbaar bedrag 2018<br>( x € 1.000)                       |          | 2018          |
|---|----------|---------------|
| Resultaat voor belastingen  |          | 117.242       |
| <i>Bij:</i>   |          |               |
| Fiscaal lagere afschrijving MVA tdv exploitatie                         | 54       |               |
| Fiscaal vrijval leningen o/g  | 1        |               |
| Fiscaal geen aftrekbare saneringsheffing                                | 409      |               |
| Fiscaal geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling                     | 87       |               |
| Fiscaal geen mutatie voorziening<br>loopbaanontwikkelingsbudget         | 14       |               |
| Beperkt aftrekbare kosten   | 8        |               |
|   |          | 573           |
| <i>Af:</i>  |          |               |
| Fiscaal hogere afschrijving op MVA in exploitatie                       | -911     |               |
| Fiscaal lager resultaat verkopen  | -677     |               |
| Fiscaal correctie overige waardeveranderingen materiële vaste<br>activa | -103.295 |               |
| Fiscaal dotatie HIR   | -159     |               |
| Fiscaal mutatie voorziening groot onderhoud                             | -2.466   |               |
| Fiscaal mutatie reorganisatievoorziening                                | -170     |               |
|   |          | -107.678      |
| Belastbare winst  |          | 10.137        |
| Te verrekenen verlies   |          | 0             |
| <b>Belastbaar bedrag</b>  |          | <b>10.137</b> |
| <i>Berekening vennootschapsbelasting</i>                                |          |               |
| 20% over € 200.000  |          | 40            |
| 25% over meerdere   |          | 2.481         |
|   |          | <b>2.521</b>  |

De berekende vennootschapsbelasting in het resultaat bestaat uit de mutaties in de belastinglatentie en een berekende (acute) vennootschapsbelasting over het fiscaal resultaat 2018.

| Vennootschapsbelasting                      | 2018         | 2017         |
|---|--------------|--------------|
| Vennootschapsbelasting lopend boekjaar      | 2.521        | 2.341        |
| Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren | -470         | -237         |
| Mutatie actieve belastinglatentie           | 427          | -119         |
| Mutatie passieve belastinglatentie          | 3            | 115          |
|   | <b>2.481</b> | <b>2.100</b> |

### Financieringsstrategie (opgesteld in 2018)

SSW wil door middel van de financieringsstrategie een optimale invulling geven aan de verwachte financieringsbehoefte die voortkomt uit de portefeuillestrategie.

Met de financieringsstrategie beoogt SSW een toetsingskader te hebben voor financieringsbeslissingen die passend zijn bij de lange termijn portefeuillestrategie, het gewenste risicoprofiel en financieel beleid.

De operationele uitwerking en consequenties van de financieringsstrategie worden beschreven en opgenomen in het treasuryjaarplan, de treasuryrapportages en, als uitvloeisel hiervan, de transactievoorstellen voor het aantrekken van financiering. Hier worden de risicogebieden renterisico, herfinancieringsrisico en liquiditeitsrisico expliciet meegenomen.

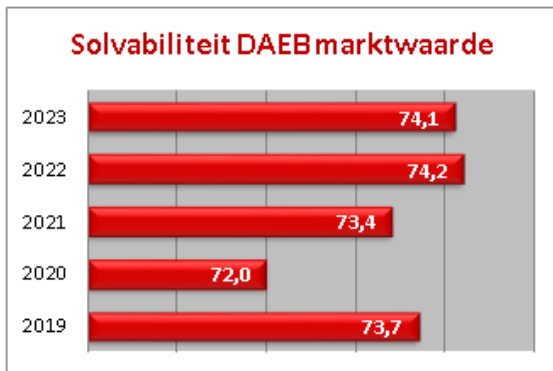
Deze risicogebieden leiden ertoe dat een financieringskeuze niet in een formule te gieten is maar de afweging moet zorgdragen dat:

- Toegang tot de kapitaalmarkt en investeringscapaciteit is gewaarborgd.
- Flexibiliteit en zekerheid t.a.v. externe financiering wordt gecreëerd in haar lening-portefeuille.
- Optimale financieringskosten worden gerealiseerd binnen het risicokader.
- De financieringskeuze op SSW niveau voldoet aan AW/WSW ratio's.

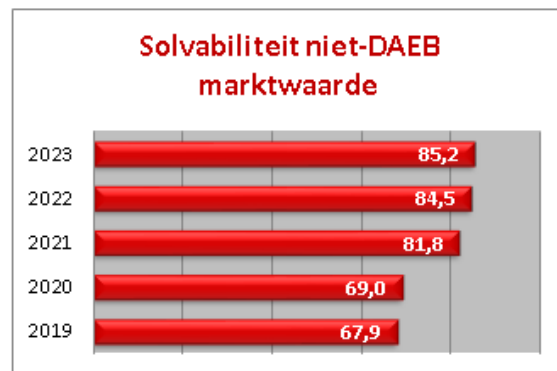
#### 3.9.1.5. Vooruitblik 2019 en verder

De financiële positie van SSW monitoren wij aan de hand van de financiële ratio's. Het is voor SSW van belang om aan de normen van het WSW en de Aw te voldoen. Gelet op de ambitie van SSW is het vooral van belang om voldoende financiering te kunnen aantrekken ten behoeve van het herfinancieren van leningen en het uitvoeren van grote renovatie- en nieuwbouwprojecten.

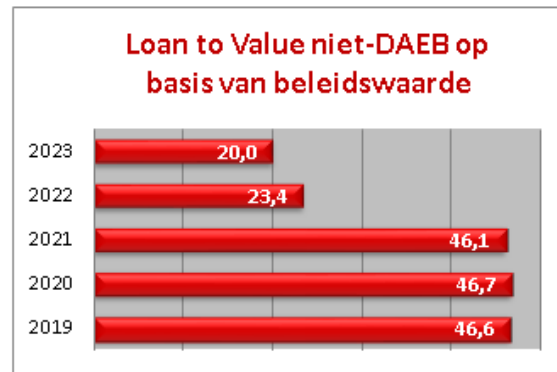
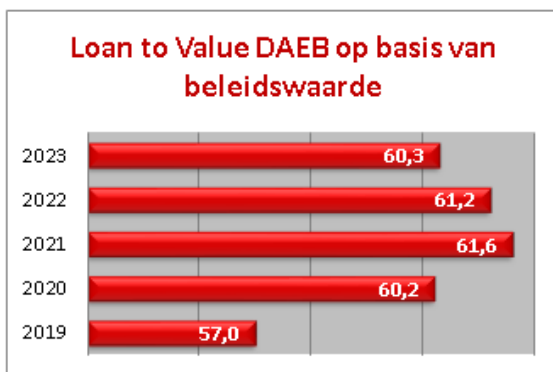
Kijkend naar de financiële ratio's - uit de meerjaren begroting 2019 e.v.- blijkt dat SSW voldoende toekomstbestendig is. Zeker met de toenemende operationele kasstroom per vhe. Wij voldoen aan de normen van het WSW en de Aw. De norm voor Loan to Value op basis van beleidswaarde is nog niet definitief vastgesteld. Vooralnog wordt er van uit gegaan dat dit gelijk is aan de norm die van toepassing was bij de bedrijfswaarde.



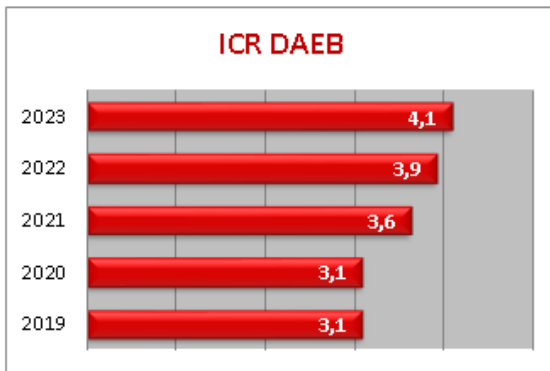
Norm WSW: maximaal 75%



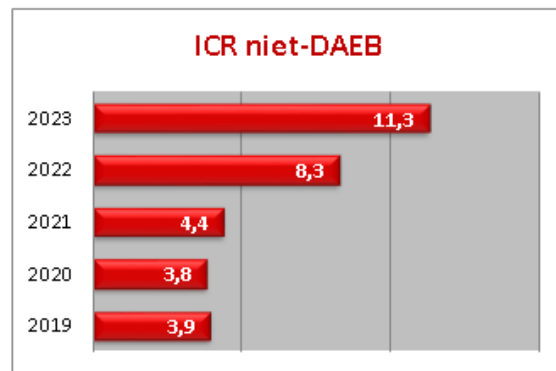
Norm WSW: maximaal 70%



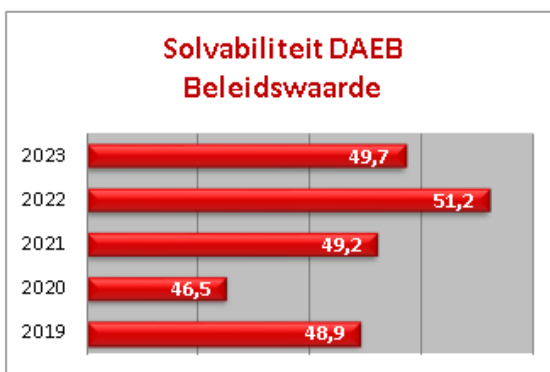
Norm WSW: tenminste 1,4



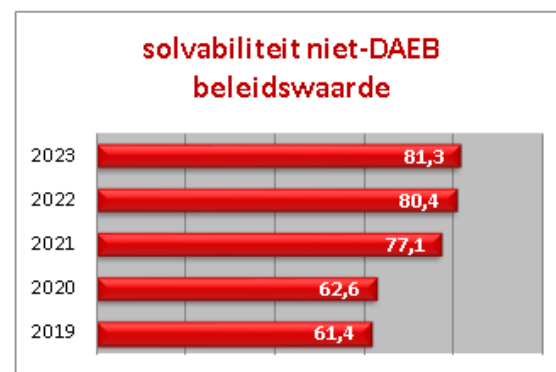
Norm WSW: tenminste 1,8



Norm WSW: ten minste 20%



Norm WSW: ten minste 40%



Met het WSW is afgesproken dat er vanaf 2019 afgelost gaat worden op de interne lening voorzover er een overschot aan liquide middelen is ontstaan in de niet-DAEB tak. Dit is in tegenstelling tot het goedgekeurde scheidingsvoorstel waarin is opgenomen dat de niet-DAEB tak met ingang van 2021 de interne lening verstrekt door de DAEB tak gaat aflossen. Dit zal invloed hebben op de diverse ratio's zoals hierboven getoond.

### 3.9.2. Risicomanagement en compliance

#### Geïntegreerd prestatie- en risicomanagement

Kansen en risico's zijn potentiële gebeurtenissen en omstandigheden, die positieve dan wel negatieve effecten kunnen hebben op de realisatie van de doelstellingen van SSW. Bij het realiseren van onze doelstellingen moeten de verantwoordelijken steeds handelen onder een zekere mate van onzekerheid. Om aan de verwachtingen van onze belanghouders te voldoen moeten wij kansen benutten en risico's beperken. Bij onze strategische, tactische en operationele beslissingen wegen wij voortdurend voors en tegens af. De gevolgen van onze keuzes kunnen ook effect hebben op de belangen van onze belanghouders.

In het afgelopen jaar hebben wij onze doelstellingen geherformuleerd in het licht van de verschillende belangen. Wij hebben meer expliciet gemaakt welke waarde wij voor wie willen creëren en beschermen. Onze afzonderlijke belanghouders geven een verschillende invulling aan 'waarde'. Voor de ene kan het vooral woongenot, veiligheid en betaalbare huur betekenen, terwijl de andere met name waarde hecht aan solvabiliteit en rendement op het geïnvesteerde vermogen. De gekozen benadering, die geïnspireerd door de COSO en ISO 31000 risicomanagement standaarden, sluit nauw aan bij onze gekozen managementfilosofie. Als corporatie willen wij werken vanuit onze bedoeling. Om onze doelgroep optimaal te kunnen bedienen moeten wij mens-gestuurd en niet vastgoed-gestuurd werken. Wij willen graag dat onze klanten SSW ervaren als een klantgedreven en lerende organisatie.

Mede in 2018 hebben wij onze besturende, primaire en ondersteunende processen integraal in kaart gebracht, inclusief de belangrijkste (nieuwe) applicaties die we daarbij gebruiken. In het verlengde



daarvan hebben wij de verantwoordelijkheden verhelderd. Bij het gericht benutten van onze kansen en beperken van onze risico's maken we onderscheid tussen de volgende organisatorische niveaus:

- strategisch voor belangrijke veranderingen in ons bedrijfsmodel (het 'portfolio'-management) waarbij onze planningshorizon reikt tot 2026;
- tactisch voor het uitvoeren van ons bedrijfsmodel (het 'asset'-management) waarbij onze planningshorizon het kalenderjaar is;
- operationeel voor onze dagelijkse bedrijfsuitvoering (het 'property'-management en de verhuurexploitatie van ons vastgoed).

Wij vinden dat de manier waarop wij onze corporatie organiseren (onze 'systeemwereld') ondersteunend moet zijn voor de werkzaamheden die wij verrichten om onze bedoeling te realiseren. Het is belangrijk om te voldoen aan de ratio's in het kader van de WSW-normen. Onze minimale risicohouding betreft de eisen die worden gesteld door de Aw en het WSW en deze bepalen mede onze beheersmaatregelen.

Bij al onze hoofddoelstellingen hebben wij aangegeven wat de streefwaarden zijn. Wij monitoren de verwachte uitkomsten van onze sleutelindicatoren actief. Hierdoor kunnen wij tijdig overwegen in hoeverre wij onze interne beheersing moeten aanpassen.

Effectief kans- en risicomanagement vereist een duidelijke verankering in de organisatie. Bij de besluitvorming met betrekking tot onze tactische en operationele werkzaamheden onderscheiden wij de volgende verantwoordelijkheden:

- procesuitvoering, inclusief projecten en monitoring van de resultaten (de 1<sup>e</sup> lijn);
- procesinrichting, ondersteund door vakinhoudelijke specialisten (de 2<sup>e</sup> lijn);
- procesevaluatie door middel van interne audits (de 2<sup>e</sup> lijn) en reviews hierop door de 3<sup>e</sup> lijn.

De uitkomsten van onze inventarisaties, onderzoeken en analyses hebben wij steeds afgestemd met de Raad van Commissarissen.

### **Specifieke risico's en maatregelen**

In 2018 hebben wij onze kans- en risicocategorieën geherdefinieerd. Dit helpt ons bij het gestructureerd nadenken over de toekomst van SSW. Daarbij kwamen de onderstaande tien gebieden aan de orde met mogelijke negatieve gevolgen voor de realisatie van onze corporatiedoelstellingen:

- landelijke wet- en regelgeving;
- lokale politiek;
- duurzaamheid;
- economie;
- personeel;
- technologie;
- compliance;
- vastgoedportefeuille;
- betaalbaarheid;
- woonklimaat.

De risico's en onzekerheden in 2018 hebben geen materiële impact gehad op onze bedrijfsvoering. Voor de genoemde tien gebieden hebben we de impact op onze financiële positie en het bereiken van onze ondernemingsdoelstellingen (wanneer van toepassing geacht door SSW) beschreven in bijvoorbeeld de meerjarenbegroting en financiële rapportages in 2018.

### **Risicobeheer financiële instrumenten**

Het treasurystatuut geeft de kaders aan voor het risicobeheer van financiële instrumenten, waaronder (en niet beperkt tot) krediet- en liquiditeitsrisico's. Door middel van trimesterrapportages en periodiek overleg van de treasurycommissie wordt gedurende het jaar actueel inzicht in de risico's en kasstroomprognoses verkregen, waarop passende acties worden uitgezet. Als uitgangspunt geldt dat de prioriteiten van het beleid in eerste instantie liggen bij het beheersen en beperken van financiële risico's: de treasuryfunctie is géén winstgerichte afdeling.

### **Voortdurend verbeteren**

De omgeving waarin wij opereren verandert voortdurend. Ons succes als corporatie hangt af van ons vermogen om belangrijke externe trends en ontwikkelingen tijdig te onderkennen en onze organisatie daar waar nodig adequaat op aan te passen. Ook als er intern zaken voor verbetering vatbaar zijn, nemen wij deze mee bij het identificeren, prioriteren en monitoren van onze verbeterprojecten. Terugkerend thema is in hoeverre onze beslissers beschikken over toereikende informatie. Daarbij besteden wij ruime aandacht aan zaken als informatiebeveiliging en privacybescherming.

Belangrijke verbetermogelijkheden ontleen wij aan de:

- bevindingen en signalen vanuit externe audits, visitaties en reviews;
- werkelijke en verwachte uitkomsten van onze sleutelindicatoren;
- observaties en aanbevelingen uit onze interne audits.

Op deze manier werken wij gericht aan de toekomstbestendigheid van SSW. Op onze transitiekalender staan onder meer de volgende lopende verbeterinitiatieven:

- vormgeven van zelfsturing;
- stroomlijnen van de liquiditeitsplanning;
- invoeren van vastgoedsturing.
- ontwikkelen van een wensportefeuille en transitieprogramma.

## 4. Verslag Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) is het intern toezichthoudend orgaan bij SSW. Het gaat om toezicht op het functioneren van het bestuur, het beleid en de algemene gang van zaken binnen SSW. De RvC adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd en treedt op als werkgever van het bestuur. Daarnaast benoemt de RvC de accountant en geeft deze opdracht voor de controle van de jaarstukken. De RvC en het bestuur verlenen gezamenlijk elke vier jaar opdracht tot het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie.

Elk jaar legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop het intern toezicht is vormgegeven. De RvC doet dit vanuit de genoemde rollen als toezichthouder, adviseur en werkgever en met een toelichting op de samenstelling van de RvC.

### 4.1. De RvC als toezichthouder

#### 4.1.1. Visie en kaders

##### **Visie op toezicht**

De RvC heeft een visie op toezicht vastgesteld. Deze is gepubliceerd op de website van SSW. Hierin wordt ook het toezichtkader beschreven.

SSW hecht veel waarde aan een 'goed ondernemingsbestuur', waarin transparantie, betrouwbaarheid en zorgvuldigheid centraal staan. De RvC richt zich daarbij vooral op het bewaken van de maatschappelijke doelstellingen passend binnen de statuten, visie en missie van de stichting en zoals uitgewerkt in het ondernemingsplan. Bij de vervulling van hun taak letten de commissarissen op het belang van de stichting, het behartigen van het maatschappelijk belang en op het belang van de betrokken belanghebbenden – primair de bewoners en woningzoekenden – in de kernen van de gemeente De Bilt. Voor de RvC staat het behalen van volkshuisvestelijke resultaten voorop: beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming en kwaliteit.

De RvC handelt op basis van de wet, de Governancecode Woningcorporaties en de bevoegdheden die in de statuten van SSW staan omschreven. Deze statuten zijn in 2018 aangepast aan het bepaalde in de Veegwet. De werkwijze van de RvC is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. De betreffende documenten zijn te vinden op de website.

##### **Toezichtkader**

Toezicht houden bij een woningcorporatie als SSW raakt vele facetten van de onderneming: de ondernemingsstrategie, de volkshuisvestelijke prestaties, de financiële en operationele prestaties, risicobeheersing en verbindingen (SSW Zes kernen Holding BV). Voor de RvC is hierbij het uitgangspunt dat er evenwichtige aandacht wordt gegeven aan zowel de volkshuisvestelijke doelen als de financiële kaders.

Het beleid van het bestuur toetst de RvC aan:

- wet- en regelgeving, onder andere de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en de Wet Normering Topinkomens (WNT);
- de Governancecode Woningcorporaties;
- het beleid en de kaders van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW);
- het eigen toezichtkader.

De RvC toetst de inzet van SSW en door SSW behaalde resultaten aan de met het bestuur gemaakte prestatieafspraken. Maar ook aan meer specifieke beleids- en financiële kaders, zoals:

- statuten en reglementen (onder andere: stichtingsstatuten, reglementen met betrekking tot bestuur en toezicht, treasurystatuut, reglement financieel beleid en beheer, verbindingenstatuut, investeringsstatuut, controlstatuut, risico- en prestatie management);
- het ondernemingsplan;
- de portefeuillestrategie (incl. huur- en verkoopbeleid);
- de (meerjaren)begroting.

#### 4.1.2. Good governance en integriteit

##### **Governancecode**

SSW wordt bestuurd volgens heldere principes. Het bestuur en de RvC staan voor een integere, open en transparante cultuur die nodig is voor het langdurig behalen van maatschappelijke resultaten. Normen voor goed bestuur in de volkshuisvestingssector zijn vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties. Deze code geldt voor alle leden van Aedes en voor de leden van de VTW en is niet vrijblijvend. Het bestuur en de RvC van SSW onderschrijven deze code en leven de principes na.

##### **Integriteitscode**

Het stimuleren van integer gedrag en het ontwikkelen van een integriteitsbeleid is een voortdurend proces. De integriteitscode 'Bij twijfel niet inhalen' en de klokkenluidersregeling van SSW vormen hiervoor de basis. Ook de hierin beschreven principes worden door het bestuur en de RvC onderschreven en nageleefd. Deze code en regeling zijn gepubliceerd op de website.

##### **Integriteitsregister**

De RvC heeft besloten om vanaf 2018 te werken met een integriteitsregister waarin de volgende onderdelen een plek krijgen:

- activiteiten ten aanzien van integriteit;
- een overzicht integriteitsdilemma's en eventuele integriteitskwesties;
- een overzicht (neven)functies RvC en bestuur.

Het register en een reflectie van het bestuur op de organisatiecultuur en het integer handelen binnen en door SSW, worden voortaan jaarlijks in de RvC geagendeerd en besproken met het bestuur.

##### **Themabijeenkomst**

In september heeft de RvC met het bestuur gesproken over integriteit, onder begeleiding van een externe expert. Hierbij is stilgestaan bij het evenwicht tussen 'harde en zachte controls', de vraag hoe je er als organisatie voor zorgt dat je niet doorslaat en de verbreding van het integriteitsregister naar de gehele organisatie.

##### **Integriteit en onafhankelijkheid**

Alle leden van de RvC van SSW zijn onafhankelijk van SSW. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van SSW of haar rechtsvoorgangers of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers, of is woonachtig in de gemeente De Bilt. Evenmin verleent één van hen andere diensten dan welke uitsluitend voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC of onderhoudt banden met de corporatie buiten het commissariaat. De commissarissen vervullen hun functie zonder last- of ruggenspraak met de voordragende partij. In 2018 heeft zich bij de besluitvorming van de RvC geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er geen transacties geweest, waarbij sprake was van tegenstrijdig belang.

##### **Meldingsplicht**

Voor de RvC van woningcorporaties geldt op basis van de nieuwe Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie of rechtmatigheidskwesties dient de RvC dit onverwijld te melden aan de Aw. Dergelijke situaties hebben zich in 2018 niet voor gedaan.

#### 4.1.3. Informatievoorziening

De RvC bekijkt of de inzet van SSW maatschappelijk verantwoord is. Het oordeel van de RvC hierover is gebaseerd op onder andere informatie van het bestuur, van externe toezichthouders en uit dialoog met belanghebbenden (zie paragraaf 8.1.4).

##### **Informatiebronnen**

Primair is de informatie afkomstig van bestuur – bijvoorbeeld via financiële rapportages – van belang in de oordeelsvorming door de RvC. Om een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur hebben de commissarissen niet alleen contact met de directeur-bestuurder, maar met enige regelmaat ook met het managementteam en de leden van de OR.

De RvC ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien van de volkshuisvestelijke, maatschappelijke, organisatorische en financiële prestaties, alsook van de kwaliteit van de dienstverlening aan de klanten van SSW. Bij specifieke of nieuwe beleidsaspecten laat de RvC zich breed informeren door de bestuurder, het management en/of een externe professional.

Ook informatie van de externe belanghebbenden en toezichthouders betreft de RvC in de oordeelsvorming. Het gaat dan bijvoorbeeld om informatie van:

- de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en inspectie Leefomgeving en Transport (ILT);
- het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW);
- gemeente De Bilt;
- huurdersorganisatie Woonspraak;
- Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW),
- andere corporaties, de RWU, zorg- en welzijnspartners, etc.

Daarnaast spelen de oordelen van de externe accountant en de bevindingen uit de vierjaarlijkse visitatie een belangrijke rol. De meest recente visitatie vond in 2018 plaats.

### **Excursies**

De RvC laat zich ook tijdens speciale gelegenheden informeren, zoals bij werkbezoeken en excursies. Commissarissen worden door de organisatie uitgenodigd om bijvoorbeeld bij een opening aanwezig te zijn. In 2018 waren commissarissen aanwezig op de nieuwjaarsreceptie en bij gebeurtenissen zoals de jubileum-dag SSW 100 jaar in juni en bij het bereiken van het hoogste punt van De Leijen Zuid. De door Woonspraak georganiseerde jaarlijkse excursie ging in 2018 helaas niet door. De voorzitter van de RvC – medio 2017 gestart bij SSW – heeft afgelopen jaar een ‘rondje woningbezit’ gedaan om het werk van SSW ook in de praktijk te bekijken. Een aantal RvC-leden heeft deelgenomen aan een rondleiding door het nieuwbouwcomplex De Leijen Zuid, kort voordat de nieuwe huurders er hun intrek namen.

### **Onafhankelijke klachtencommissie**

Jaarlijks neemt de RvC kennis van de ingediende en behandelde klachten. Vanaf 2018 gebeurt dit via het jaarverslag van de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). De KWRU is de onafhankelijke klachtencommissie voor huurders van twaalf woningcorporaties – waaronder SSW – uit de regio Utrecht. De KWRU heeft in 2018 vier klachten van huurders van SSW ontvangen:

- één klacht betrof een huurkwestie en deze is door de KWRU doorverwezen naar de Huurcommissie (en deze is door de Huurcommissie afgewezen);
- twee klachten hadden betrekking op dezelfde overlastsituatie van bovenburen en zijn ingetrokken voordat de hoorzitting plaatsvond;
- één klacht betrof overlast en niet serieuze bejegening door SSW. Deze klacht is tijdens de hoorzitting ingetrokken.

Voor een in 2017 ingediende klacht ten aanzien van overlast door geluidsgolven heeft in 2018 een tweede hoorzitting plaatsgevonden, waarna de zaak door de KWRU is gesloten. De KWRU kwam tot de conclusie dat SSW voldoende heeft gedaan om de oorzaak van de geluidsgolven te onderzoeken en te verhelpen.

#### **4.1.4. Dialoog met belanghebbenden**

De RvC spreekt een aantal belanghebbenden minimaal één keer per jaar: het bestuur van huurdersvereniging Woonspraak, het College van B&W van de gemeente De Bilt en de ondernemingsraad. Ook spreekt de RvC minimaal één keer per jaar zonder aanwezigheid van het bestuur met de controller van SSW.

### **Overleg met Woonspraak**

De commissarissen die op voordracht van Woonspraak zijn benoemd, hebben regelmatig contact met Woonspraak, onder andere door het bijwonen van vergaderingen van het bestuur van Woonspraak en het bijwonen van de Algemene Ledenvergadering.

Daarnaast vindt minimaal één keer per jaar een overleg plaats tussen het bestuur van Woonspraak en de voltallige RvC. Het bestuur van SSW is hierbij aanwezig. In 2018 was dit overleg in maart. Er is

toen onder andere gesproken over de urgentie van bouwmogelijkheden in de gemeente De Bilt en de ledenwerving en bestuurssamenstelling van Woonspraak.

Belangrijk aandachtspunt in alle overleggen is de transformatieopgave van Woonspraak en de voortgang daarvan. Immers, de rol van huurdersorganisaties is veranderd sinds de Woningwet van 2015. Zo hebben huurdersorganisaties, naast de rol die voortvloeit uit de Overlegwet, nu ook de rol van volwaardig gesprekspartner in de prestatieafspraken met de gemeente en de corporatie over het lokale woonbeleid. Dat stelt eisen aan de kennis, inzet en beschikbaarheid van de huurdersvertegenwoordiging. De ontwikkeling van de wijze waarop de bewonersvertegenwoordiging plaatsvindt en de opvolging van bestuursleden was een gespreksthema in de overleggen. De RvC volgt de voortgang van de vernieuwing van Woonspraak op de voet en denkt waar mogelijk actief mee over mogelijke inrichtingsmodellen die bijdragen aan een versterking van de invloed van huurders op het lokale woonbeleid.

#### **Overleg met college van B&W van de gemeente De Bilt**

Naast reguliere, ambtelijke en bestuurlijke overleggen met de gemeente, vindt in ieder geval één keer per jaar een overleg plaats tussen het college van Burgemeester en Wethouders (B&W), de RvC en het bestuur. In juni is het nieuwe college van B&W in De Bilt geïnstalleerd. In november spraken de RvC en een vertegenwoordiging van het College elkaar. Na een (nadere) kennismaking is gesproken over de bouw- en duurzaamheidsopgave in gemeente De Bilt. De prioriteiten voor deze opgaven worden door zowel de RvC als het College gedeeld, evenals de zorg omtrent de realisatie ervan. De wil om te bouwen voor de sociale doelgroepen is bij beide partijen aanwezig. Urgent probleem is het gebrek aan beschikbare bouwlocaties. Ook is stilgestaan bij de (wederzijdse) haalbaarheid van de gestelde duurzaamheidsambities.

#### **Overleg met de Ondernemingsraad**

In november heeft de RvC met de Ondernemingsraad (OR) overlegd. Voor de OR was 2018 in verhouding tot voorgaande jaren waarin de reorganisatie speelde, een relatief rustig jaar. Er is met elkaar van gedachten gewisseld over de algemene gang van zaken bij SSW. Ook is gesproken over de resultaten van het medewerkersonderzoek. De uitkomsten van het onderzoek kenden voor de OR geen verrassingen en in het overleg hebben de OR en de RvC hun aandachtspunten uitgewisseld.

#### **Overleg met controller**

De Woningwet geeft duidelijke regels voor de positie van een onafhankelijk controller bij een corporatie. SSW heeft een interim professional via een extern bureau aangesteld. De controller is gemiddeld één dag per week beschikbaar voor SSW. De controller neemt deel aan de overleggen van de Auditcommissie en spreekt minimaal één keer per jaar met de RvC zonder aanwezigheid van het bestuur. In september vond dit gesprek tussen RvC en controller plaats. De gespreksthema's waren het invullen van de rol van controller bij SSW en de belangrijkste risico's en uitdagingen voor de komende twee tot drie jaar voor SSW.

Eind 2018 hebben de RvC en het bestuur, op basis van een evaluatie met de organisatie en de controller, besloten het contract van de controller met een jaar te verlengen.

#### **4.1.5. Opdrachtgeverschap externe accountant**

De RvC is de opdrachtgever voor de externe accountant. In 2016 heeft de RvC besloten om aan Baker Tilly Berk (sinds december 2018 handelend onder de naam Baker Tilly) de opdracht te verstrekken om gedurende de komende twee jaar de jaarrekening te controleren en daarover een verklaring af te geven. In 2018 is deze samenwerking en het functioneren van de accountant geëvalueerd. De RvC heeft, in overleg met het bestuur, besloten de opdracht aan Baker Tilly met twee jaar te verlengen.

De RvC bespreekt de jaarstukken en het accountantsverslag in aanwezigheid van de accountant. Daarnaast overlegt de auditcommissie met de accountant over het controleplan en de managementletter. Jaarlijkse vergadert de auditcommissie tenminste één keer met de accountant buiten aanwezigheid van het bestuur.

#### 4.1.6. Vergaderingen en besluiten 2018

In deze paragraaf staat een overzicht met informatie over de vergaderingen van de RvC en van de commissies in 2018. De RvC werkt met commissies die de RvC adviseren over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen. Ze bereiden de besluitvorming in de RvC voor, maar hebben geen eigenstandige beslisbevoegdheid.

##### *Overzicht RvC-vergaderingen en besluiten/gespreksonderwerpen*

| Raad van Commissarissen | Aantal vergaderingen | Belangrijkste gespreksonderwerpen in 2018   |
|-------------------------|----------------------|---|
| Intern toezichtsorgaan  | Regulier 4           | <p><i>Besluiten (goedkeuring of vaststelling)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jaarrekening 2017</li> <li>- Bestuursverslag 2017</li> <li>- Treasuryjaarplan 2018</li> <li>- Treasurystatuut</li> <li>- Statutenwijziging Woonstichting SSW</li> <li>- Controlplan 2018</li> <li>- Treasuryjaarplan 2019</li> <li>- (Meerjaren)begroting 2019-2030</li> <li>- SSW Financieringsstrategie</li> <li>- Het bod 2019 (aan gemeente)</li> <li>- Uitgangspunten huuraanpassing 2019</li> <li>- Gedeeltelijke ontbinding SOK Melkweg</li> <li>- Ontwikkelbesluit Melkweg 3</li> <li>- Verkoop deelneming Casa Confetti</li> <li>- Aanpassing P&amp;C-cyclus</li> <li>- Keuze voor visitatiebureau Ecorys</li> <li>- Verlenging opdracht accountant</li> <li>- Verlenging contract controller</li> <li>- Klokkenluidersregeling</li> <li>- Bijstelling reglement RvC en controlstatuut</li> <li>- Jaarplan RvC 2018</li> <li>- Beloningsbeleid bestuur en RvC</li> <li>- Bezoldiging bestuur en RvC 2018</li> </ul> <p><i>Overige gespreksonderwerpen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tertaalrapportages</li> <li>- Accountantsverslag</li> <li>- Managementletter</li> <li>- Integriteitsregister</li> <li>- Visitatie</li> <li>- Voortgang nieuw koersplan 2020-2024</li> <li>- Kadernota</li> <li>- Medewerkersonderzoek</li> <li>- Informatie/brieven Aw en WSW</li> </ul> |
|                         | Thema 4              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Strategische sessie over inhoudelijke thema's nieuw koersplan</li> <li>- Integriteit</li> <li>- Interview/gesprek met visitatiecommissie</li> <li>- Zelfevaluatie</li> </ul>   |
|                         | Belanghebbenden 4    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1x overleg met Woonspraak</li> <li>- 1x overleg met het college van B&amp;W van gemeente De Bilt</li> <li>- 1x overleg met de ondernemingsraad</li> <li>- 1x overleg met de controller</li> </ul> <p><i>Zie paragraaf 4.1.4.</i></p>   |

De RvC heeft twee vaste commissies: de auditcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie. Deze commissies hebben ieder een eigen reglement. Zo nodig stelt de RvC ook andere, veelal tijdelijke commissies in. In 2018 waren dat de begeleidingscommissie visitatie en de stakeholderscommissie. Vanwege het tijdelijke karakter hebben deze commissies geen reglement, maar zijn door de RvC bij de start afspraken gemaakt over de rol en taken. Informatie over de samenstelling van de commissies staat in paragraaf 4.4.

*Overzicht commissies, vergaderingen en besluiten/gespreksonderwerpen*

| <b>Auditcommissie</b>   | <b>Aantal vergaderingen</b> | <b>Belangrijkste gespreksonderwerpen in 2018</b>  |
|---|-----------------------------|---|
| De auditcommissie bereidt besluitvorming van de RvC voor en adviseert de RvC en het bestuur over onder andere de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, compliance en de financiële informatieverschaffing. De auditcommissie bestaat uit twee leden en handelt op basis van een reglement. | Regulier 5                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tertaalrapportages</li> <li>- Jaarstukken Woonstichting SSW</li> <li>- Jaarrekening SSW Zes Kernen Holding BV</li> <li>- Accountantsverslag</li> <li>- Controlplan accountant</li> <li>- Managementletter</li> <li>- Overleg met accountant (zonder bestuur)</li> <li>- Evaluatie functioneren accountant</li> <li>- (Meerjaren)begroting</li> <li>- Treasuryjaarplan</li> <li>- Financieringsstrategie</li> <li>- Treasurystatuut</li> <li>- Intern controlplan</li> <li>- Risico- en prestatie management</li> <li>- Implementatie ICT</li> <li>- Invoering AVG</li> <li>- Informatie/brieven van Aw en WSW</li> </ul> |
|   | Thema 1                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Evaluatiegesprek met accountant</li> </ul>   |
| <b>Selectie- en remuneratiecommissie</b>  | <b>Aantal vergaderingen</b> | <b>Belangrijkste gespreksonderwerpen in 2018</b>  |
| De selectie- en remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de RvC en adviseert de RvC omtrent de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van bestuur en RvC en bereidt de besluitvorming van de RvC daaromtrent voor.                                       | 2                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terugblik 2017</li> <li>- Doelen bestuur 2018</li> <li>- Beoordeling functioneren bestuur</li> <li>- Beloningsbeleid bestuur en RvC</li> <li>- Voorbereiding zelfevaluatie en jaarplan RvC</li> <li>- Voorbereiding herbenoeming bestuur</li> </ul>  |
| <b>Begeleidingscommissie visitatie</b>  | <b>Aantal vergaderingen</b> | <b>Belangrijkste gespreksonderwerpen in 2018</b>  |
| Tijdelijke commissie ingesteld met doel op te treden als sparringpartner voor bestuur bij de visitatie 2014-2017.   | 1                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Selectie visitatiebureau (in 2017)</li> <li>- Conceptrapportage Maatschappelijke visitatie 2014-2017</li> </ul>  |
| <b>Stakeholderscommissie</b>  | <b>Aantal vergaderingen</b> | <b>Belangrijkste gespreksonderwerpen in 2018</b>  |
| Tijdelijke commissie ingesteld ten behoeve van versterken verbinding met stakeholders.  | 2                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rol van de RvC in relatie tot stakeholders</li> <li>- Betrekken van stakeholders bij de totstandkoming van het nieuwe koersplan</li> </ul>   |



## 4.2 De RvC als adviseur

Naast toezichthouder heeft de RvC ook een adviesrol richting het bestuur. Hierbij is de RvC sparringpartner voor het bestuur. Met de expertise en ervaring van de commissarissen, opgedaan in andere sectoren of bij andere corporaties, wil de RvC het bestuur inspireren bij de ontwikkeling van SSW.

### Visitatie

Elke vier jaar laat SSW de maatschappelijke prestaties onderzoeken. Dit gebeurt door een visitatie, uitgevoerd door een geaccrediteerd bureau. SSW heeft in 2018 aan Ecorys de opdracht verstrekt om de visitatie over de periode 2014-2017 uit te voeren. Dit is gebeurd op basis van de visitatiemethodiek 5.0 van de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN).

De RvC ziet het visitatietraject als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van bestuur en RvC. In overleg tussen bestuur en RvC is een begeleidingscommissie visitatie ingesteld. Twee commissarissen namen deel aan deze tijdelijke commissie. De belangrijkste taak van de begeleidingscommissie was de klankbordrol voor het bestuur. De commissie heeft in 2017 de keuze voor het visitatiebureau voorbereid. In 2018 heeft de begeleidingscommissie met de visitatiecommissie overlegd over de conceptrapportage maatschappelijke visitatie SSW.

De voltallige RvC is in 2018 geïnterviewd door de visitatiecommissie. Hierbij stond het onderdeel 'Governance' centraal. Waar dit onderdeel in de vorige visitatieperiode het rapportcijfer 6,1 kreeg, scoorde Governance in de periode 2014-2017 een 7,2. Voor de RvC was dit een bevestiging dat de vernieuwings- en verbeteringsinspanningen ten aanzien van de besturing en interne beheersing tot zijn recht zijn gekomen. De visitatiecommissie schrijft: *"De governance is bij SSW ruim voldoende op orde. Daarbij valt met name de alerte rol en betrokkenheid van de RvC op. Vanuit de toezichthoudende rol zijn de professionalisering en bestuurlijke vernieuwing geïnitieerd en gevolgd. Vanuit de werkgeversrol heeft de nieuwe bestuurder goede ondersteuning ontvangen. Daarbij is ook de klankbordrol adequaat ingevuld. Externe legitimatie en verantwoording zijn bij SSW ruim voldoende op orde."*

In het verslag van het bestuur staat een uitgebreide terugblik op de visitatie. Het bestuur heeft in samenspraak met de RvC de 'bestuurlijke reactie visitatie' opgesteld. Het oordeel van de visitatiecommissie *'een ruim voldoende presterende volkshuisvester, ondanks grote veranderingen'* is een groot compliment aan SSW. Het is voor de RvC een bekrachtiging van het eigen beeld, dat de organisatie na een tijd van snel ingrijpende veranderingen (binnen en buiten de organisatie), inmiddels in een meer stabiele fase verkeert en op een goed niveau presteert.

### Strategische vergadering

In principe vindt er elk jaar een strategische vergadering plaats met het bestuur. Afhankelijk van het onderwerp sluiten medewerkers uit de organisatie of externe experts aan. In juni is in de strategische sessie een start gemaakt met het proces om te komen tot een nieuw koersplan voor de periode 2020-2024. Als belangrijkste thema's zijn benoemd:

- prettig en betaalbaar wonen in 2030;
- SSW en de medewerker van de toekomst;
- SSW 105 jaar, de digitale corporatie.

In 2019 vindt een verdere uitwerking van deze thema's plaats en wordt het nieuwe koersplan geformuleerd.

### Stakeholderscommissie

Zoals eerder beschreven maakt de RvC soms gebruik van tijdelijke commissies. Naast de begeleidingscommissie visitatie is in 2018 de stakeholderscommissie actief geweest. Deze commissie van twee commissarissen is twee keer voor overleg met het bestuur bijeen geweest. Hierbij is onder andere gesproken over de rol van de RvC in relatie tot stakeholders, over het betrekken van stakeholders bij de totstandkoming van het nieuwe koersplan en over de thema's die in het koersplan een plaats moeten krijgen.

### 4.3 De RvC als werkgever

De RvC treedt op als werkgever van het bestuur van SSW. Dit wordt voorbereid door de selectie- en remuneratiecommissie.

Het bestuur is statutair belast met het besturen van de stichting. Een reglement regelt de verhoudingen tussen het bestuur en de RvC.

#### Bestuur

Bij SSW bestaat het bestuur uit één persoon. Deze functionaris opereert onder de functietitel 'directeur-bestuurder'. Mevrouw drs. ir. J.M.P. Bekkers-van Rooij MBA MRICS is vanaf 30 juni 2015 directeur-bestuurder van SSW. Zij is benoemd voor de periode van 4 jaar, met mogelijkheid tot herbenoeming.

Mevrouw Bekkers-van Rooij had in 2018 de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter Raad van Toezicht ASVZ
- Lid van de Raad van Toezicht Carante Groep (ASVZ-zetel)
- Lid Raad van Toezicht Ruimte voor Ruimte provincie Noord-Brabant

#### Permanente Educatie

Van bestuurders van een corporatie wordt verwacht dat zij in een bepaalde periode een minimaal aantal uren besteden aan kennisontwikkeling. Elk uur staat gelijk aan één PE-punt. Een bestuurder dient gedurende drie jaar minimaal 108 PE-punten te behalen.

Mevrouw Bekkers-van Rooij heeft in de periode 2016 t/m 2018 aan deze norm voldaan. Zie onderstaand overzicht.

*Aantal behaalde PE-punten – mevrouw Bekkers-van Rooij*

| Jaar | Educatie   | Aantal PE-punten |
|------|--|------------------|
| 2016 | Financiering en risicomanagement (SOM)                                     | 4,5              |
|      | Bedrijfsvoering, governance en organisatiecultuur (SOM)                    | 4,5              |
|      | Presentatie verzorgd voor SOM (SOM)  | 5,0              |
|      | Masterclasses Mobiliteit en duurzame inzetbaarheid (Leeuwendaal)           | 40,0             |
|      | Masterclass NVBW TNS (Gerrichhauzen)                                       | 2,0              |
|      | Tweedaagse NVBW Parkstad (Gerrichhauzen)                                   | 7,0              |
|      | Governance onder de woningwet (AKD)  | 2,0              |
| 2017 | Benchlearning RWU (KPMG)   | 6,0              |
|      | RvC-bijeenkomst vastgoedsturing (Ortec Finance)                            | 3,0              |
|      | De gedigitaliseerde woningcorporatie: kansen en risico's (GenP Governance) | 2,0              |
|      | Leergang bestuurlijk leiderschap (AOG)                                     | 105,0            |
|      | Moderator van de leerlijn De Bestuurder van de 21e eeuw (Corporatiehuis)   | 17,5             |
|      | NVBW-tweedaagse (Gerrichhauzen)  | 7,0              |
| 2018 | Netwerk vrouwelijke managers (Aedes)                                       | 6,0              |
|      | NVBW-bijeenkomst (Gerrichhauzen)   | 2,0              |
|      | NVBW-bijeenkomst (Gerrichhauzen)   | 7,0              |
|      | Moderator van de leerlijn Veranderkracht (Stekademy)                       | 17,5             |
|      | <b>Totaal</b>  | <b>238,0</b>     |
|      | Norm   | 108,0            |

#### Remuneratiegesprek

Tenminste éénmaal per jaar vindt een functionerings-/beoordelingsgesprek plaats tussen de selectie- en remuneratiecommissie en de directeur-bestuurder. Bij het beoordelen van het functioneren van de directeur-bestuurder houdt de RvC rekening met de behaalde maatschappelijke prestaties, met de wijze waarop sturing wordt gegeven aan de organisatie en het overleg met belanghebbenden.

De commissie bereidt de beoordeling voor met de voltallige RvC en besluitvorming hierover vindt plaats in de RvC.

In het jaargesprek wordt teruggeblikt op het afgelopen jaar en worden de doelen en bestuurlijke prioriteiten voor het komend jaar afgestemd. Het functioneren en de inzet van de directeur-bestuurder in 2018 is door de RvC als positief beoordeeld. 2018 was een goed en stabiel jaar voor SSW. In de

visitatie werden de stappen die SSW de afgelopen jaren heeft gezet duidelijk herkend. Er ligt nu een goede basis voor verdere uitbouw en doorontwikkeling.

### **Beloning**

De RvC stelt de beloning van het bestuur vast, passend binnen 'het beloningsbeleid bestuur en toezicht van SSW'. Dit beleid is gepubliceerd op de website van SSW. De beloning van de directeur-bestuurder past binnen de kaders van de Wet Normering Topinkomens (WNT). De opbouw van de beloning in 2018 is terug te vinden in de jaarrekening.

Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt.

## **4.4 Over de Raad van Commissarissen**

### **4.4.1. Samenstelling en rooster van aftreden**

De RvC bestaat uit vijf leden. Twee leden zijn benoemd op bindende voordracht van de huurdersvereniging Woonspraak. De leden van de RvC komen uit de profitsector én non-profitsector. De RvC streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling. Dit geldt voor geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise en persoonlijkheidskenmerken en naar een voldoende mate van regionale betrokkenheid. De RvC hanteert een profielschets voor de functie van commissaris en een afzonderlijke voor de functie van voorzitter. De profielschetsen zijn te raadplegen op de website.

Een lid van de RvC wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Hierna kan de benoeming éénmaal met maximaal vier jaar worden verlengd. Daarna is geen herbenoeming meer mogelijk. In 2018 waren er geen (her)benoemingen.

In het overzicht op de volgende pagina is de samenstelling van de RvC opgenomen. Daarin is ook het rooster van aftreden verwerkt.

### **4.4.2. Functioneren**

#### **Zelfevaluatie**

De RvC bespreekt jaarlijks zijn eigen functioneren. Om het jaar wordt de RvC bij de zelfevaluatie bijgestaan door een extern begeleider. In december 2018 was dit het geval. Bij de start van de bijeenkomst gaf de directeur-bestuurder een reflectie op het functioneren van en de samenwerking met de RvC. Daarna heeft de RvC buiten aanwezigheid van het bestuur zijn functioneren geëvalueerd.

Zowel de RvC als de directeur-bestuurder zijn tevreden over de afgelopen periode. De verantwoordelijkheid en betrokkenheid is op het goede niveau. Doordat het fundament van de organisatie is verbeterd en verstevigd, ontstaat voor de RvC meer ruimte om de focus te verleggen van interne naar externe ontwikkelingen.

Er zijn aandachtspunten in het toezicht voor de komende periode benoemd:

- het Koersplan 2020-2024;
- de positionering van SSW in de regio;
- de samenwerking met andere partijen (stakeholdermanagement);
- de huurdersparticipatie, waaronder Woonspraak;
- het risicomangement.

Tevens is afgesproken de visie op toezicht in samenspraak met het bestuur te expliciteren.

De RvC heeft afgesproken in 2019 aan het eind van elke vergadering de betreffende bijeenkomst kort te evalueren. De afspraken uit de zelfevaluatie worden verwerkt in het jaarplan 2019 van de RvC.

### Samenstelling Raad van Commissarissen in 2018, inclusief rooster van aftreden

| Naam (geboortjaar)                            | Functie in RvC | Expertise   | Kerncommissies  | (Neven)functies  | Benoemd    | Termijn                | Aftredend                  |
|---|----------------|---|---|--|------------|------------------------|----------------------------|
| De heer drs. H.P.A.M. Bosch (1953)            | Voorzitter     | Algemeen bestuurlijk / maatschappij en wonen                  | Selectie- en remuneratiecommissie (lid)<br><br>In 2018: Stakeholdercommissie (lid) Begeleidingscommissie visitatie (voorzitter) | <ul style="list-style-type: none"> <li>Voorzitter Raad van Toezicht Axioncontinu</li> <li>Onafhankelijk voorzitter Stedelijk Huurdersplatform "s-Hertogenbosch</li> <li>Voorzitter bestuur Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners</li> </ul>  | 01-07-2017 | 1 <sup>e</sup> termijn | 01-07-2021 (herbenoembaar) |
| De heer E.A. Dijkstra MRE MRICS (1962)*       | Vicevoorzitter | Vastgoed en projectontwikkeling                               | Selectie- en remuneratiecommissie (voorzitter)<br><br>Huurdersorganisatie   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Partner Real Return BV</li> <li>Zelfstandig adviseur vastgoed</li> <li>Vicevoorzitter Raad van Commissarissen GroenWest</li> <li>Lid Investment Committee bij Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden (ROM-D) (tot oktober 2018)</li> <li>Lid Investment Committee bij Woningfonds MDH I (vanaf december 2018)</li> </ul>  | 01-01-2013 | 2 <sup>e</sup> termijn | 01-01-2020                 |
| De heer drs. F.J.M. van Egeraat RC FRM (1970) | Lid            | Financieel/ bedrijfseconomisch                                | Auditcommissie (voorzitter)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Senior consultant / Partner Accent Organisatie Advies B.V.</li> <li>Directeur/ eigenaar Van Egeraat Consultancy &amp; Management B.V.</li> </ul>  | 01-10-2016 | 1 <sup>e</sup> termijn | 01-10-2020 (herbenoembaar) |
| Mevrouw drs. G.J.J. Prins (1954)*             | Lid            | Algemeen bestuurlijk en zorg                                  | Huurdersorganisatie<br><br>In 2018: Stakeholdercommissie (voorzitter)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Voorzitter Raad van Bestuur De Rijnhoven</li> <li>Voorzitter Raad van Toezicht Koraal</li> <li>Vicevoorzitter Raad van Commissarissen Rentree</li> <li>Lid Raad van Toezicht Kinderopvang Humanitas</li> <li>Lid Raad van Toezicht De Merwelanden</li> </ul> <p><i>Volgend uit de hoofdfunctie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vicevoorzitter Bestuur IVVU (vereniging van Instellingen voor Verpleging en Verzorging Utrecht)</li> <li>Voorzitter cao-onderhandelingsdelegatie,</li> <li>Lid Commissie Arbeid Actiz</li> <li>Voorzitter Sociaal Overleg VVT</li> </ul> | 01-01-2013 | 2 <sup>e</sup> termijn | 01-01-2021                 |
| Mevrouw drs. M.J.A. Visser (1952)             | Lid            | Algemeen bestuurlijk en maatschappij/ wonen/ volkshuisvesting | Auditcommissie (lid)<br><br>In 2018: Begeleidingscommissie visitatie (lid)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zelfstandig adviseur</li> <li>Voorzitter Raad van Commissarissen Stichting Habion</li> <li>Lid Raad van Commissarissen OFW (vanaf 2019 voorzitter)</li> <li>Voorzitter van bestuur van Vastgoed Zorgsector</li> </ul>   | 01-01-2013 | 2 <sup>e</sup> termijn | 01-01-2021                 |

\* Voorgedragen door huurdersvereniging Woonpraak

## Permanente Educatie

Alle leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De VTW heeft een reglement vastgesteld over Permanente Educatie (PE) voor commissarissen. Iedere commissaris dient jaarlijks 5 PE-punten (gelijk aan 5 studiebelastingsuren) te behalen. Als in een kalenderjaar meer PE-punten worden behaald dan de geldende norm, dan mogen de overige punten worden meegenomen naar volgend jaar, tot een maximum van de PE-norm die dan geldt (thans: maximum van 5 PE-punten).

In onderstaande tabel zijn de behaalde PE-punten opgenomen. Alle RvC-leden hebben voldaan aan de norm.

| Naam                       | Educatie  | Aantal PE-punten |
|----------------------------|---|------------------|
| De heer H.P.A.M. Bosch     | Aantal 'mee te nemen' PE-punten uit vorige periode                  | 3                |
|                            | Leadership Meetings Commissarissen: data-analyse en cybercrime (EY) | 3                |
|                            | Leadership Meetings Commissarissen: MVO (EY)                        | 3                |
|                            | Het ongezegde in de boardroom (VTW)                                 | 2                |
|                            | Boardroomdynamics & social styles (EY)                              | 3                |
|                            | Diversiteit in de raden van toezicht (NVTZ)                         | 2                |
|                            | Duurzaamheid (VTW)  | 2                |
|                            | Congrestival (VTW)  | 4                |
|                            | <b>Totaal</b>   | <b>22</b>        |
| Norm                       | 5   |                  |
| De heer E.A. Dijkstra      | Aantal 'mee te nemen' PE-punten uit vorige periode                  | 5                |
|                            | Mobiliteit (RICS)   | 2                |
|                            | Alumni-avond ASRE 'Beleggen en Valuation' (ASRE)                    | 3                |
|                            | Maatschappelijk vastgoed bestaat niet (RICS)                        | 2                |
|                            | Transitiemanagement (Atrivé)  | 4                |
|                            | Het ongezegde in de boardroom (VU)                                  | 2                |
| <b>Totaal</b>              | <b>18</b>   |                  |
| Norm                       | 5   |                  |
| De heer F.J.M. van Egeraat | Aantal 'mee te nemen' PE-punten uit vorige periode                  | 5                |
|                            | 'Lessons learned' uit de governance inspecties (VTW)                | 2                |
|                            | Controller, bestuurder en Woningwet (SOM)                           | 6                |
|                            | Belastingen in de bedrijfsvoering van woningcorporaties             | 6                |
|                            | <b>Totaal</b>   | <b>19</b>        |
| Norm                       | 5   |                  |
| Mevrouw G.J.J. Prins       | Aantal 'mee te nemen' PE-punten uit vorige periode                  | 5                |
|                            | Uitdagingen in het toezicht (Erly)                                  | 5                |
|                            | Zorg & Recht: conflicthantering in de boardroom (Dirkzwager)        | 2                |
|                            | Integriteit in arbeidsrelaties (Dirkzwager)                         | 2                |
|                            | De RvC als baas (werkgeversrol) (KPMG)                              | 2                |
|                            | Dynamische oordeelsvorming (VTW)                                    | 5                |
|                            | <b>Totaal</b>   | <b>21</b>        |
| Norm                       | 5   |                  |
| Mevrouw M.J.A. Visser      | Aantal 'mee te nemen' PE-punten uit vorige periode                  | 5                |
|                            | Verantwoord investeren voor RvC en Bestuur (Finance Ideas)          | 3                |
|                            | Actualiteitenseminar Flevolandse Woningcorporaties                  | 3                |
|                            | Het ongezegde in de boardroom (VTW)                                 | 2                |
|                            | <b>Totaal</b>   | <b>13</b>        |
| Norm                       | 5   |                  |

#### 4.4.3. Beloning

Uitgangspunt van het bezoldigingsbeleid is dat de beloningen van zowel het bestuur als de RvC vallen binnen de geldende wet- en regelgeving van de Wet Normering Topinkomens en de beroepsregel van de VTW. Volgens de WNT valt SSW in bezoldigingsklasse F. De maximale vergoeding voor de voorzitter van de RvC bedraagt 15% van de maximale bezoldiging in klasse F van de bestuurder en van de RvC-leden 10%. Echter, de VTW kent sinds 2015 een voor alle leden bindende 'beroepsregel honorering commissarissen'. In deze beroepsregel liggen de bezoldigingsmaxima lager dan in de WNT.

De RvC volgt deze beroepsregel van de VTW evenals de jaarlijks vastgestelde indexering hiervan. De RvC-leden ontvangen geen onkostenvergoeding. Gemaakte kosten kunnen worden gedeclareerd. Opleidingen die RvC-leden uit hoofde van functie volgen, worden door SSW vergoed. De feitelijke beloning van de leden van de RvC is in de jaarrekening opgenomen

#### **Persoonlijke leningen**

SSW heeft aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

### 4.5 Tot slot

#### 4.5.1. Dankwoord

In het visitatierapport wordt SSW getypeerd als "een ruim voldoende presterende volkshuisvester, ondanks grote veranderingen". Dat de visitatiecommissie de verbeteringen in de afgelopen jaren heeft waargenomen is voor de RvC een bevestiging dat SSW zich inspant om zich te ontwikkelen tot een lerende en klantgedreven organisatie. Ook het bestuursverslag 2018 laat zien dat de activiteiten van SSW een belangrijke bijdrage leveren aan de betaalbaarheid, toegankelijkheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen in de gemeente De Bilt. SSW kan daar trots op zijn. De RvC wil daarvoor iedereen bedanken die hieraan zijn of haar bijdrage heeft geleverd, in het bijzonder de medewerkers van SSW.

#### 4.5.2. Slotverklaring

In de vergadering van de auditcommissie op 9 april 2019 zijn de jaarrekening 2018 en het bestuursverslag 2018 van SSW met de accountant besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant heeft de RvC op 16 april 2019 de jaarrekening 2018 en het bestuursverslag 2018 vastgesteld.

Bilthoven, 16 april 2019

De heer H.P.A.M. Bosch (voorzitter)  
De heer E.A. Dijkstra  
De heer F.J.M. van Egeraat  
Mevrouw G.J.J. Prins  
Mevrouw M.J.A. Visser

## 5. Jaarrekening

### 5.1 Balans per 31 december 2018

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

|   | Toelichting | <u>31 december 2018</u> | <u>31 december 2017</u> |
|---|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Materiële vaste activa</b>                               |             |                         |                         |
| <b>Vaste activa</b>   |             |                         |                         |
| <b>Immateriële vaste activa</b>                             |             |                         |                         |
| Overige immateriële vaste activa                            | 1           | 1.323                   | 1.099                   |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                  |             |                         |                         |
| DAEB vastgoed in exploitatie                                | 2.1         | 734.340                 | 627.839                 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                           | 2.1         | 83.996                  | 75.243                  |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 2.2         | <u>385</u>              | <u>3.270</u>            |
|   |             | 818.721                 | 706.352                 |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 2.3         | 1.886                   | 2.070                   |
|   |             | 821.930                 | 709.521                 |
| <b>Financiële vaste activa</b>                              |             |                         |                         |
| Deelnemingen in groepsmaatschappijen                        | 3.1         | 18                      | 18                      |
| Overige deelnemingen  | 3.2         | 45                      | 1.995                   |
| Latente belastingvorderingen                                | 3.3         | <u>986</u>              | <u>1.414</u>            |
|   |             | 1.049                   | 3.427                   |
| <b>Som der vaste activa</b>                                 |             |                         |                         |
|   |             | <b>822.979</b>          | <b>712.948</b>          |
| <b>Vorderingen</b>  |             |                         |                         |
| Huurdebiteuren  | 4.1         | 436                     | 317                     |
| Overheid  | 4.2         | 0                       | 40                      |
| Belastingen en premies sociale verzekering                  | 4.3         | 126                     | 0                       |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen                         | 4.4         | 2                       | 2                       |
| Overige vorderingen   | 4.5         | 15                      | 73                      |
| Overlopende activa  | 4.6         | <u>1.222</u>            | <u>831</u>              |
|   |             | 1.801                   | 1.263                   |
| <b>Liquide middelen</b>                                     |             |                         |                         |
|   | 5           | 3.681                   | 1.824                   |
| <b>Som der vlottende activa</b>                             |             |                         |                         |
|   |             | <u>5.482</u>            | <u>3.087</u>            |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>  |             |                         |                         |
|   |             | <u><b>828.461</b></u>   | <u><b>716.035</b></u>   |

|   | <b>Toelichting</b> | <b>31 december 2018</b> | <b>31 december 2017</b> |
|---|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Eigen vermogen</b>                                     | <b>6</b>           |                         |                         |
| Herwaarderingsreserve                                     | 6.1                | 474.034                 | 380.489                 |
| Overige reserves  | 6.2                | <u>150.054</u>          | <u>128.837</u>          |
|   |                    | 624.088                 | 509.326                 |
| <b>Voorzieningen</b>                                      | <b>7</b>           |                         |                         |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering | 7.1                | 0                       | 0                       |
| Voorziening latente belastingverplichting                 | 7.2                | 2.964                   | 2.961                   |
| Voorziening reorganisatie                                 | 7.3                | 0                       | 222                     |
| Overige voorzieningen                                     | 7.4                | <u>140</u>              | <u>199</u>              |
|   |                    | 3.104                   | 3.382                   |
| <b>Langlopende schulden</b>                               | <b>8</b>           |                         |                         |
| Leningen kredietinstellingen                              | 8.1                | 163.660                 | 167.285                 |
| Overige schulden  | 8.2                | <u>129</u>              | <u>125</u>              |
|   |                    | 163.789                 | 167.410                 |
| <b>Kortlopende schulden</b>                               | <b>9</b>           |                         |                         |
| Schulden aan kredietinstellingen                          | 9.1                | 31.625                  | 28.483                  |
| Schulden aan leveranciers                                 | 9.1                | 527                     | 1.404                   |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen te betalen   | 9.2                | 356                     | 2.179                   |
| Schulden ter zake van pensioenen                          | 9.3                | 37                      | 39                      |
| Overlopende passiva                                       | 9.4                | <u>4.935</u>            | <u>3.812</u>            |
|   |                    | 37.480                  | 35.917                  |
| <b>TOTAAL PASSIVA</b>                                     |                    | <b><u>828.461</u></b>   | <b><u>716.035</u></b>   |



## 5.2 Winst-en-verliesrekening over 2018

(x € 1.000)

|   | Toelichting | 2018           | 2017          |
|---|-------------|----------------|---------------|
| Huuropbrengsten   | 10          | 36.052         | 36.502        |
| Opbrengsten servicecontracten   | 11          | 1.254          | 1.599         |
| Lasten servicecontracten  | 12          | -1.291         | -1.493        |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten  | 13          | -3.579         | -3.206        |
| Lasten onderhoudsactiviteiten   | 14          | -6.037         | -7.385        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                       | 15          | -6.800         | -5.772        |
| <b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                      |             | <b>19.597</b>  | <b>19.245</b> |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                       | 16.1        | 1.874          | 412           |
| Toegerekende organisatiekosten  | 16.2        | -16            | -31           |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                   | 16.3        | -1.198         | -279          |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>            | <b>16</b>   | <b>660</b>     | <b>102</b>    |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 17.1        | 2.308          | -803          |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                 | 17.2        | 100.987        | 17.916        |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                             | <b>17</b>   | <b>103.295</b> | <b>17.113</b> |
| Opbrengsten overige activiteiten  | 18          | 272            | 138           |
| <b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>                                  |             | <b>272</b>     | <b>138</b>    |
| <b>Overige organisatiekosten</b>  | 19          | <b>444</b>     | <b>435</b>    |
| <b>Leefbaarheid</b>   | <b>20</b>   | <b>-293</b>    | <b>-310</b>   |
| Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten | 21.1        | 59             | 59            |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                               | 21.2        | 2              | 1             |
| Rentelasten en soortgelijke kosten  | 21.3        | -5.907         | -6.584        |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                                     | <b>21</b>   | <b>-5.846</b>  | <b>-6.524</b> |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>   |             | <b>117.242</b> | <b>29.329</b> |
| Belastingen   | 22          | -2.481         | -2.100        |
| <b>Resultaat na belastingen</b>   |             | <b>114.761</b> | <b>27.229</b> |

## 5.3 Kasstroomoverzicht 2018

(x € 1.000)

|  | 2018         | 2017          |  |
|--|--------------|---------------|--|
| <b>Operationele activiteiten</b>                                   |              |               |  |
| <b>Ontvangsten:</b>  |              |               |  |
| Zelfstandige huurwoningen DAEB                                     | 30.623       | 30.098        |  |
| Zelfstandige huurwoningen niet- DAEB                               | 2.931        | 2.874         |  |
| Onzelfstandige wooneenheden DAEB                                   | 107          | 106           |  |
| Intramuraal DAEB   | 689          | 625           |  |
| Maatschappelijk onroerend goed                                     | 1.187        | 1.189         |  |
| Bedrijfsmatig onroerend goed                                       | 335          | 365           |  |
| Parkeervoorzieningen niet-DAEB                                     | 252          | 286           |  |
| <i>Huuropbrengsten</i>   | 36.124       | 35.542        |  |
| Vergoedingen   | 1.930        | 1.999         |  |
| Overheidsontvangsten   | 113          | 0             |  |
| Overige bedrijfsontvangsten  | 54           | 62            |  |
| Renteontvangsten   | 0            | 0             |  |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>                                   | 38.221       | 37.604        |  |
| <b>Uitgaven:</b>   |              |               |  |
| Erfpacht   | -62          | -62           |  |
| Personeelsuitgaven   | -3.064       | -3.255        |  |
| Onderhoudsuitgaven   | -4.553       | -5.885        |  |
| Overige bedrijfsuitgaven   | -7.437       | -6.076        |  |
| Renteuitgaven  | -5.836       | -6.702        |  |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat               | -38          | -31           |  |
| Verhuurdersheffing   | -4.784       | -4.265        |  |
| Uitbetaling waarborgsommen   | 0            | -412          |  |
| Saneringsheffing   | -408         | 0             |  |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden            | -35          | -52           |  |
| Vennootschapsbelasting   | -3.675       | -765          |  |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>                                  | -29.892      | -27.505       |  |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>                     | 8.329        | 10.099        |  |
| <b>(Des)investeringsactiviteiten</b>                               |              |               |  |
| <b>MVA ingaande kasstroom</b>                                      |              |               |  |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden | 1.966        | 195           |  |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woonegelegenheden      | 0            | 9             |  |
| Verkoopontvangsten grond   | 7            | 217           |  |
| <i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>                        | 1.973        | 421           |  |
| <b>MVA uitgaande kasstroom</b>                                     |              |               |  |
| Nieuwbouw, Woningverbetering, woon- en niet woonegeleg             | -9.925       | -9.326        |  |
| Externe kosten bij verkoop   | -46          | -5            |  |
| <i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>                       | -9.971       | -9.331        |  |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>                        | -7.998       | -8.909        |  |
| <b>FVA ingaande kasstroom</b>                                      |              |               |  |
| Ontvangsten overig   | 2.009        | 59            |  |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>                        | 2.009        | 59            |  |
| <b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>                            | -5.989       | -8.851        |  |
| <b>Financieringsactiviteiten</b>                                   |              |               |  |
| <b>Ingaand</b>   |              |               |  |
| Nieuwe door WSW geborgde leningen                                  | 32.500       | 23.000        |  |
| <b>Uitgaand</b>  |              |               |  |
| Aflossing door WSW geborgde leningen                               | -32.983      | -25.759       |  |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                     | -483         | -2.759        |  |
| <b>Mutatie geldmiddelen</b>  | <u>1.857</u> | <u>-1.511</u> |  |
| Liquide middelen begin boekjaar                                    | 1.824        | 3.335         |  |
| Liquide middelen einde boekjaar                                    | 3.681        | 1.824         |  |
| <b>Mutatie liquide middelen in boekjaar</b>                        | <u>1.857</u> | <u>-1.511</u> |  |

## 5.4 Toelichting op de jaarrekening

### Algemeen

SSW is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De statutaire vestigingsplaats is gemeente De Bilt, de feitelijke vestigingsplaats is Bilthoven. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van vastgoed. SSW heeft specifieke toelating in de regio Utrecht en is werkzaam binnen het kader van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. SSW is onder nummer 30039328 ingeschreven bij het handelsregister.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

### Groepsverhoudingen

SSW te gemeente De Bilt staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Er heeft geen consolidatie plaatsgevonden aangezien de deelnemingen van te verwaarlozen betekenis zijn. Bovendien zijn er nog geen activiteiten ontwikkeld in de deelnemingen.

| Naam                        | Statutaire zetel | Deelnemingspercentage | Hoofdactiviteit     |
|-----------------------------|------------------|-----------------------|---------------------|
| SSW Zes Kernen Holding B.V. | De Bilt          | 100%                  | Holdingactiviteiten |

## 5.5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

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

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

### Continuïteit van de activiteiten

De kengetallen en de operationele kasstroom laten zien dat de continuïteit bij SSW niet in gevaar komt. Daarbij wordt gewerkt aan een toekomstvisie waarbij diverse scenario's worden doorgerekend. De kengetallen zijn opgenomen in het bestuursverslag. Sturing vindt plaats op kasstromen en deze zijn in de meerjarenbegroting doorgerekend. De komende jaren zijn de kasstromen positief en voldoende om de rente te kunnen betalen. Op basis hiervan heeft het WSW aangegeven dat SSW de komende jaren voldoende geborgde leningen kan aantrekken. Het rente-, het kasstroom-, het liquiditeits- en het kredietrisico worden dan ook laag ingeschat.

### Vergelijking met voorgaande jaren

Diverse toerekeningen vanuit de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2018' van het AW en SBR zijn nader beschouwd. Dit heeft geleid tot aanpassingen in de rubricering in de winst-en-verliesrekening, waardoor de vergelijkende cijfers van de jaarrekening 2017 waar nodig zijn aangepast.

### Schattingen

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

## Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen;
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

## Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

### *Primaire financiële instrumenten*

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

### *Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)*

SSW maakt geen gebruik van zogenoemde secundaire financiële instrumenten zoals derivaten.

## 5.6 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

### 1. Immateriële vaste activa

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

### 2. Vastgoedbeleggingen

#### 2.1 Vastgoed in exploitatie

##### *Classificatie en kwalificatie*

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het scheidingsvoorstel (administratieve scheiding) dat op 27 oktober 2017 is goedgekeurd door de Aw.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage 3 en 4 zoals deze is opgenomen in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (verder te noemen als BTIV).

##### *Complexindeling*

Het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend. De waarderingscomplexen komen in principe overeen met onze financiële complexindeling. Hierbij is onderscheid gemaakt naar bouwlagen. Op het moment dat wij een complex verkopen, is het een financieel complex dat wij als complexgewijze verkoop aanbieden.

##### *Waardering bij eerste verwerking vastgoed*

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

### *Waardering na eerste verwerking*

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het BTIV 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). SSW hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

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

SSW hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor de woongelegenheden en voor een gedeelte van de parkeergelegenheden (garageboxen). Voor de categorieën BOG, MOG, en intramuraal zorgvastgoed hanteert SSW verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de DAEB of niet-DAEB tak. Voor een gedeelte van de parkeergelegenheden (parkeergarages) zijn er geen WOZ waardes bekend, zodoende hanteert SSW verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

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

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of –vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of –vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen'.

### *Uitgaven na eerste verwerking*

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet-DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

### *Afschrijvingen*

Op het vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

## **2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder 'vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking'.

Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

## **2.3 Materiële vaste activa**

### *Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

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

## **3. Financiële vaste activa**

### **3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen**

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van SSW. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer SSW geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

### **3.2 Andere deelnemingen**

Andere deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

### **3.3 Latente belastingvorderingen**

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latencies zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop en langlopende schulden. Ultimo 2018 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Er is planvorming voor 176 eenheden. Voor het verschil tussen de fiscale waarde en de commerciële

waarde van de materiële vaste activa in exploitatie is geen latentie opgenomen. Het realiseren van een potentiële belastingclaim is zodanig ver in de toekomst dat het opnemen van een latentie niet opportuun is.

#### **4. Vorderingen**

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. De vorderingen kennen een looptijd korter dan een jaar.

#### **5. Liquide middelen**

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

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

#### **6. Eigen vermogen**

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed in exploitatie. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waarderingscomplex.

Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

#### **7. Voorzieningen**

##### ***7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen***

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

##### ***7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen***

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in mindering gebracht de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen nominale waarde.

De opgenomen latentie heeft betrekking op de fiscale onderhoudsvoorziening.

##### ***7.3 Voorziening reorganisatiekosten***

De voorziening reorganisatiekosten is gevormd aangezien op balansdatum een gedetailleerd plan is geformaliseerd. En de gerechtvaardigde verwachting is gewekt bij hen voor wie de reorganisatie gevolgen zal hebben als de reorganisatie zal worden uitgevoerd. De voorziening bestaat uit de directe kosten van de reorganisatie.

##### ***7.4 Overige voorzieningen***

De overige voorzieningen zijn gevormd voor respectievelijk jubileumuitkeringen aan personeel, loopbaanontwikkeling en ter afwikkeling van verlieslatende contracten met personeel.

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. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van CAO-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen.

De personele voorziening is gevormd bij het aangaan van een vaststellingsovereenkomst (VSO) met een vrijgestelde medewerker, die te bestempelen is als een verlieslatend contract. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen.

## **8. Langlopende schulden**

### **8.1 Leningen kredietinstellingen**

De langlopende leningen worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de nominale waarde.

### **8.2 Overige schulden**

Onder de overige schulden zijn de vooruit ontvangen huurbedragen bij de aankoop van particuliere woningen opgenomen. Deze woningen zijn aangekocht onder het label Verzilverd Wonen. Over de resterende verwachte huurperiode zijn gelijkblijvende bedragen opgenomen. Daarnaast zijn onder deze post de van huurders ontvangen waarborgsommen opgenomen. Beide posten zijn opgenomen tegen nominale waarde.

## **9. Kortlopende schulden**

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

## **5.7 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat**

### **Algemeen**

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

## **10. Huuropbrengsten**

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

## **11. Opbrengsten servicecontracten**

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.



## **12. Lasten servicecontracten**

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

## **13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten-verdeelstaat verantwoord.

## **14. Lasten onderhoudsactiviteiten**

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer er geen sprake is van waardevermeerdering van het actief. Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Het onderhoud wordt uitsluitend uitgevoerd door derden.

## **15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Hieronder worden verantwoord de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

## **16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

De post 'Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille' betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

## **17. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed in exploitatie in het verslagjaar.

## **18. Nettoresultaat overige activiteiten**

Hieronder worden onder andere de opbrengsten zendmasten, de erfpachtopbrengsten, de vergoeding administratiekosten en incidentele opbrengsten verantwoord.

## **19. Overige organisatiekosten**

Hieronder worden opgenomen de kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire of niet-primaire activiteiten van de corporatie.

## **20. Leefbaarheid**

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals wijkbeheerders), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten, zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kans-beleid enz.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, cameratoezicht, schoonmaakacties enz. en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken enz.

## **21. Rentebaten en rentelasten**

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 worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

## **22. Belastingen**

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

## **5.8 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

## **5.9 Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB tak en de niet-DAEB tak**

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009, aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens (2018 € 710,68) die we niet verhuren aan de sociale doelgroep, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en parkeervoorzieningen.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB tak of niet-DAEB tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB tak respectievelijk niet-DAEB tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel kostenfactoren DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel kostenfactoren niet-DAEB-verhuureenheden.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten, respectievelijk kasstromen met betrekking tot vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB tak basis van de verdeling van het aantal verhuureenheden (kostenfactoren).

## 5.10 Uitgangspunten en grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (zoals SSW). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn de bepalingen van de Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van SSW en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van SSW. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken. SSW hanteert in haar beleid een gemiddelde streefhuur van 73% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoed, in plaats van de onderhoudsnormen van de markt. SSW hanteert hierbij als basis het instandhoudingsonderhoud op basis van een langjarige onderhoudscyclus.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

## 5.11 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

### 1. Immateriële vaste activa

Het betreft investeringen in ICT. Het verloop van de post is als volgt:

|  | Totaal       |
|--|--------------|
| Aanschafwaarde                               | 1.099        |
| Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen | 0            |
| Boekwaarde per 1 januari 2018                | <u>1.099</u> |
| Investeringen                                | 458          |
| Afschrijvingen                               | -234         |
| Totale mutatie 2018                          | <u>224</u>   |
| Aanschafwaarde                               | 1.557        |
| Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen | -234         |
| Boekwaarde per 31 december 2018              | <u>1.323</u> |

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- ICT: 3-5 jaar

### 2.1. DAEB en niet-DAEB vastgoed

De mutaties in de post DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn als volgt:

|   | DAEB vastgoed  | niet-DAEB vastgoed | Totaal         |
|---|----------------|--------------------|----------------|
| Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie per 1 januari 2018           | 627.839        | 75.243             | 703.082        |
| Investeringen   | -33            | 8                  | -25            |
| Herclassificatie  |                |                    | 0              |
| Desinvesteringen  | -1.198         |                    | -1.198         |
| Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 15.489         |                    | 15.489         |
| Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde           | <u>92.242</u>  | <u>8.745</u>       | <u>100.987</u> |
| Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie per 31 december 2018         | <u>734.340</u> | <u>83.996</u>      | <u>818.336</u> |
| Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering                                | <u>424.996</u> | <u>49.038</u>      | <u>474.034</u> |

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

|                                | 2018           | 2017           |              |
|--------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| Eengezinswoningen              | 371.969        | 323.708        | basis        |
| Meergezinswoningen             | 411.953        | 345.427        | basis        |
| Bedrijfsmatig onroerend goed   | 4.697          | 4.557          | full         |
| Maatschappelijk onroerend goed | 15.165         | 15.251         | full         |
| Zorgvastgoed (intramuraal)     | 8.930          | 7.935          | full         |
| Parkeren                       | 3.398          | 4.027          | full + basis |
| Erfpachtgronden                | 1.583          | 1.538          | basis        |
| Verzilverd wonen               | 640            | 640            | basis        |
|                                | <u>818.336</u> | <u>703.082</u> |              |

Onderdeel van het vastgoed in exploitatie zijn 68 woningen, met een boekwaarde van € 13,1 miljoen (2017: € 11,8 miljoen), waarvan SSW niet het juridisch eigendom bezit.

### Parameters markwaarde 2018

#### Marktwaarde

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant).

Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen via de Discounted Cash Flow (verder te noemen DCF-methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie te liberaliseren is.

- Indien de maximale huur lager of gelijk is aan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.
- Indien de WWS punten van de woning 142 punten (2017 144 punten) of minder bedraagt, geldt een exploitatiebeperking van 7 jaar; pas vanaf het 8<sup>ste</sup> jaar mag deze woning worden uitgepond. Dit is van toepassing met ingang van het jaar 2017.

Voor de bepaling van de marktwaarde van de woongelegenheden maakt SSW gebruik van de basisvariant, terwijl voor het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed de full variant van toepassing is.

De marktwaarde van de garages wordt berekend op de basisvariant en de parkeerplaatsen, wegens het ontbreken van een WOZ-waarde, op de full variant.

| <b>Parameters woongelegenheden</b>                                    | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    |
|---|---------|---------|---------|---------|
| Prijnsinflatie  | 2,50%   | 2,30%   | 2,20%   | 2,00%   |
| Looninflatie  | 2,90%   | 2,80%   | 2,70%   | 2,50%   |
| Bouwkostenstijging  | 5,90%   | 2,80%   | 2,70%   | 2,50%   |
| Leegwaardestijging  | 5,45%   | 2,00%   | 2,00%   | 2,00%   |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe excl opslagen                        | € 853   | € 853   | € 853   | € 853   |
| Mutatieonderhoud per vhe - EGW  | € 883   | € 883   | € 883   | € 883   |
| Mutatieonderhoud per vhe - MGW  | € 663   | € 663   | € 663   | € 663   |
| Beheerkosten per vhe - EGW  | € 436   | € 436   | € 436   | € 436   |
| Beheerkosten per vhe - MGW  | € 428   | € 428   | € 428   | € 428   |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)                                      | 0,1131% | 0,1131% | 0,1131% | 0,1131% |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,12%   | 0,12%   | 0,12%   | 0,12%   |
| Verhuurderheffing (% van de WOZ)                                      | 0,561%  | 0,562%  | 0,562%  | 0,563%  |
| Huurstijging boven prijsinflatie zelfstandige eenheden                | 1,00%   | 1,20%   | 1,30%   | 0,50%   |
| Huurstijging boven prijsinflatie onzelfstandige eenheden              | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| Huurderiving (% van de huursom)                                       | 1,00%   | 1,00%   | 1,00%   | 1,00%   |
| Mutatiekansen bij doorexpluiten                                       | 7,01%   | 7,01%   | 7,01%   | 7,01%   |
| Mutatiekansen bij uitponden   | 8,17%   | 8,17%   | 8,17%   | 8,17%   |
| Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)                     | 1,50%   | 1,50%   | 1,50%   | 1,50%   |
| Disconteringsvoet DAEB  | 6,37%   | 6,37%   | 6,37%   | 6,37%   |
| Disconteringsvoet niet DAEB   | 6,17%   | 6,17%   | 6,17%   | 6,17%   |

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

| <b>Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed</b> | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    |
|---|---------|---------|---------|---------|
| Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG   | € 5,40  | € 5,40  | € 5,40  | € 5,40  |
| Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG   | € 6,55  | € 6,55  | € 6,55  | € 6,55  |
| Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo ZOG   | € 8,60  | € 8,60  | € 8,60  | € 8,60  |
| Mutatieonderhoud per m2 bvo BOG   | € 9,00  | € 9,00  | € 9,00  | € 9,00  |
| Mutatieonderhoud per m2 bvo MOG   | € 10,80 | € 10,80 | € 10,80 | € 10,80 |
| Mutatieonderhoud per m2 bvo ZOG   | € 10,80 | € 10,80 | € 10,80 | € 10,80 |
| Beheerkosten % van de markthuur BOG   | 3,00%   | 3,00%   | 3,00%   | 3,00%   |
| Beheerkosten % van de markthuur ZOG   | 2,00%   | 2,00%   | 2,00%   | 2,00%   |
| Beheerkosten % van de markthuur MOG   | 2,50%   | 2,50%   | 2,50%   | 2,50%   |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)  | 0,2646% | 0,2646% | 0,2646% | 0,2646% |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)             | 0,13%   | 0,13%   | 0,13%   | 0,13%   |
| Disconteringsvoet BOG   | 12,05%  | 12,05%  | 12,05%  | 12,05%  |
| Disconteringsvoet MOG   | 8,80%   | 8,80%   | 8,80%   | 8,80%   |
| Disconteringsvoet ZOG   | 6,70%   | 6,70%   | 6,70%   | 6,70%   |

Het uitgangspunt bij de full-waardering is dat minimaal eens per drie jaar het vastgoed getaxeerd wordt waarbij alle taxatiewerkzaamheden volledig worden verricht. In 2016 heeft een volledige taxatie plaatsgevonden en in 2017 en 2018 heeft er een taxatie-update plaats gevonden.

In 2019 moet er wederom een full-waardering voor 100% van het vastgoed gewaardeerd worden.

Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van SSW en op aanvraag beschikbaar voor de Aw. Er wordt getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. SSW heeft voor de bepaling van de marktwaarde al het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed laten taxeren door CBRE. CBRE heeft een rapportage opgesteld met een uitleg hoe de getaxeerde waarde tot stand gekomen is.

Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed zijn door CBRE de volgende vrijheidsgraden gehanteerd:

### Markthuur

De taxateur heeft voor alle complexen deze vrijheidsgraad toegepast. Hierbij is voor elk complex afzonderlijk een marktconforme huur bepaald en getoetst op basis van recente verhuurtransacties. Voor de zorgcomplexen is deze gebaseerd op de NHC-vergoedingen die van toepassing zijn op de geleverde zorg in de complexen dan wel de markthuur of maximaal redelijke huur op basis van een inschatting van de WWS punten.

### Disconteringsvoet

De taxateur heeft de disconteringsvoeten van alle complexen individueel bepaald en heeft daarbij rekening gehouden met aspecten als bouwjaar, lengte huurcontract, type huurcontract, locatieaspecten en de omvang van het complex. De gehanteerde disconteringsvoeten variëren tussen de 5,19% en 15,14%.

### Exit yield

De taxateur heeft de exit yields per individueel complex ingeschat. Deze variëren tussen de 3,74% en 21,35%. Per complex is door de taxateur het meest aannemelijke scenario aan het eind van de DCF periode bepaald.

Voor de parkeerplaatsen zijn door CBRE de volgende vrijheidsgraden gehanteerd:

### Markthuur

De taxateur heeft voor de parkeerplaatsen de markthuur vastgesteld en getoetst op basis van recente verhuurtransacties.

### Disconteringsvoet

De taxateur heeft de disconteringsvoeten van de parkeerplaatsen individueel bepaald en heeft daarbij rekening gehouden met aspecten als bouwjaar, lengte huurcontract, type huurcontract, locatieaspecten en omvang van het complex. Deze bedraagt respectievelijk 6,20% en 6,70%.

| Parameters parkeerplaatsen  | 2018     | 2019     | 2020     | 2021     |
|---|----------|----------|----------|----------|
| Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats                              | € 50,00  | € 50,00  | € 50,00  | € 50,00  |
| Instandhoudingsonderhoud - garages                                    | € 166,00 | € 166,00 | € 166,00 | € 166,00 |
| Beheerkosten - parkeerplaats  | € 26,00  | € 26,00  | € 26,00  | € 26,00  |
| Beheerkosten - garages  | € 37,00  | € 37,00  | € 37,00  | € 37,00  |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)                                      | 0,2646%  | 0,2646%  | 0,2646%  | 0,2646%  |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,24%    | 0,24%    | 0,24%    | 0,24%    |
| Disconteringsvoet   | 6,43%    | 6,43%    | 6,43%    | 6,43%    |

### Grond in erfpacht uitgegeven

In het verleden zijn 22 woningen verkocht op basis van het concept Koop Goedkoop. Bij dit concept verkopen we de opstallen en geven we de grond in erfpacht uit. De boekwaarde ad € 1.583.000 (2017: € 1.538.000) van deze erfpachtgronden is verantwoord onder het niet-DAEB vastgoed. De jaarlijkse erfpacht is de eerste tien jaar gelimiteerd.

### Verzilverd wonen

In het verleden zijn er woningen aangekocht onder het label Verzilverd Wonen. Bij deze woningen is de huur bij aankoop 'afgekocht' en in mindering gebracht op de aankoopprijs. De volledige aanschafprijs is geactiveerd. De boekwaarde per 31-12-2018 van de twee woningen ad € 640.000 (2017: € 640.000) is verantwoord onder het niet-DAEB vastgoed. De afgekochte huur met een boekwaarde ad € 36.000 (2016: € 55.000) is opgenomen onder de balanspost langlopende schulden. In 2017 en 2018 zijn er geen woningen verkocht.

## Ontwikkeling vastgoed in exploitatie

Hieronder is een verloopoverzicht van de mutatie marktwaarde van het vastgoed in exploitatie opgenomen:

| <i>bedragen x € 1.000,-</i>                                   | <b>DAEB<br/>Vastgoed</b> | <b>niet-DAEB<br/>Vastgoed</b> | <b>Totaal</b> |
|---|--------------------------|-------------------------------|---------------|
| Stand per 1 januari 2018                                      | 627.839                  | 75.243                        | 703.082       |
| Voorraadmutaties  | 14.419                   | 0                             | 14.419        |
| Mutatie objectgegevens (o.a. WOZ, huur, mutatiekans)          | 38.608                   | 3.620                         | 42.228        |
| Rekenmethodiek wijzigingen                                    | -6.250                   | -1.258                        | -7.508        |
| Mutatie parameters n.a.v. validatie handboek                  | 5.212                    | 17                            | 5.229         |
| Mutatie macro-economische parameters (o.a. disconteringsvoet) | 54.512                   | 6.374                         | 60.886        |
| Stand per 31 december 2018                                    | 734.340                  | 83.996                        | 818.336       |

De marktwaarde is met € 100 miljoen (exclusief voorraadmutaties zijnde nieuwbouw en verkopen) gestegen ten opzichte van 2017. Deze waarde-mutatie vloeit voort uit enerzijds aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en anderzijds ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie.

De marktwaarde in de jaarrekening 2018 is met 14% gestegen (exclusief voorraadmutaties 10 verkopen en nieuwbouw De Leijen Zuid), terwijl de marktontwikkeling in de regio een stijging laat zien van 2,9% (bron 'Effectrapportage handboek marktwaardering 2018 versus 2017' van FAKTON d.d. 30 januari 2019). Afwijkingen ten opzichte van de regionale marktontwikkeling worden veroorzaakt door:

- wijzigingen in de rekenmethodiek volgens Handboek 2018;
- wijzigingen in het Handboek 2018 in de berekening van de disconteringsvoet, markthuurlen en instandhoudingsonderhoud naar aanleiding van de validatie 2017 (feitelijk aanpassingen vorig jaar);
- corporatie-specifieke wijzigingen zoals de mutatiekans.

De verlaging van de disconteringsvoet en de stijging van de WOZ-waarde is voor 60% de oorzaak van de stijging van de marktwaarde.

## Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 415 miljoen.

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

| <b>Uitgangspunten beleidswaarde</b> | <b>2018</b> |
|-------------------------------------|-------------|
| Streefhuur per maand                | € 603       |
| Lasten onderhoud en beheer per jaar | € 2.325     |

### *Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde*

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

| <b>Effect op beleidswaarde</b> | <b>Mutatie t.o.v. uitgangspunt</b> | <b>Effect op de beleidswaarde</b> |
|--------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| Streefhuur per maand           | Plus of min € 25                   | Plus of min € 18,9 miljoen        |
| Lasten onderhoud               | Plus of min € 100                  | Min of plus € 5,9 miljoen         |
| Lasten beheer                  | Plus of min € 100                  | Min of plus € 14,2 miljoen        |

Uit bovenstaande tabel komt naar voren dat de gevoeligheid van een mutatie in de lasten beheer of onderhoud anders is. Een mutatie in de lasten beheer leidt tot een groter effect op de beleidswaarde dan eenzelfde mutatie in de lasten onderhoud.



De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waarde-begrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waarde-begrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook al geduid in het bestuursverslag.

## 2.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De mutaties in de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn als volgt:

|   | 2018              | 2017                |
|---|-------------------|---------------------|
| Boekwaarde per 1 januari                                      | 3.270             | 194                 |
| Investerings  | 10.295            | 7.675               |
| Aanwending voorziening onrendabel                             | 0                 | -3.784              |
| Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie                 | -15.489           | 0                   |
| Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde | 2.308             | -803                |
| Overige mutaties  | 0                 | -12                 |
| Totale mutatie  | <u>-2.885</u>     | <u>3.076</u>        |
| Boekwaarde per 31 december                                    | <u><u>385</u></u> | <u><u>3.270</u></u> |

Over vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt niet afgeschreven.

## 2.3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

|  | Totaal              |
|--|---------------------|
| Aanschafwaarde                               | 5.535               |
| Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen | <u>-3.465</u>       |
| Boekwaarde per 1 januari 2018                | <u><u>2.070</u></u> |
| Investerings                                 | 43                  |
| Afschrijvingen                               | <u>-227</u>         |
| Totale mutatie 2018                          | <u><u>-184</u></u>  |
| Aanschafwaarde                               | 5.578               |
| Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen | <u>-3.692</u>       |
| Boekwaarde per 31 december 2018              | <u><u>1.886</u></u> |

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- terreinen: geen afschrijving;
- bedrijfsgebouwen: 30 jaar;
- inventaris: 3-5 jaar.

### 3.1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen

|                                 | SSW Zes<br>Kernen B.V. |
|---------------------------------|------------------------|
| Boekwaarde per 1 januari 2018   | 18                     |
| Mutaties                        | 0                      |
| Boekwaarde per 31 december 2018 | <u>18</u>              |

### 3.2. Andere deelnemingen

|                                 | Woningnet N.V. | CV De Uithof III | Totaal    |
|---------------------------------|----------------|------------------|-----------|
| Boekwaarde per 1 januari 2018   | 45             | 1.950            | 1.995     |
| Mutaties                        |                | -1.950           | -1.950    |
| Boekwaarde per 31 december 2018 | <u>45</u>      | <u>0</u>         | <u>45</u> |

Medio 2001 heeft SSW 5.000 aandelen verkregen in WoningNet N.V., deze zijn voor 75% volgestort. Het deelnemingspercentage is minder dan 5%.

De Commanditaire vennootschap Uithof III (Casa Confetti) is opgericht in 2005 en heeft als doel het realiseren van studentenhuysvesting in Utrecht. Eind 2018 heeft Stichting Studentenhuysvesting Utrecht (SSH) de deelnemers uitgekocht tegen nominale waarde.

### 3.3. Latente belastingvorderingen

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. Het verloop van de post latente belastingvorderingen is als volgt:

|   | 31-12-2018  | 31-12-2017   |
|---|-------------|--------------|
| Stand per 1 januari                       | 1.414       | 1.294        |
| Afname / toename van de latentie          | -247        | 120          |
| Wijziging als gevolg van tariefswijziging | <u>-181</u> | <u>0</u>     |
| Stand per 31 december                     | <u>986</u>  | <u>1.414</u> |

De latente belastingvorderingen worden als volgt gespecificeerd:

|  | 31-12-2018 | 31-12-2017   |
|--|------------|--------------|
| Latente belastingvordering leningen                | 97         | 118          |
| Latente belastingvordering verkopen binnen 10 jaar | <u>889</u> | <u>1.296</u> |
|  | <u>986</u> | <u>1.414</u> |

Inzake de latentie verkopen zal naar verwachting € 581.000 binnen 1 jaar gerealiseerd worden.

Ultimo 2018 is de fiscale waarde van de materiële vaste activa in exploitatie € 821.312.000. De commerciële waarde bedraagt € 818.336.000. Voor het verschil in waarde is geen actieve belastinglatentie gevormd (zie voor een toelichting de grondslagen voor de waardering van de activa en passiva).

### 4.1. Huurdebiteuren

|                                     | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Huurdebiteuren                      | 532        | 393        |
| Af: voorziening wegens oninbaarheid | <u>-96</u> | <u>-76</u> |
| Boekwaarde per 31 december          | <u>436</u> | <u>317</u> |

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2018 is 1,52% van de netto jaarhuur (2017: 1,01%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

|                            | <b>31-12-2018</b> | <b>31-12-2017</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Stand per 1 januari        | -76               | -145              |
| Afboeking                  | 86                | 154               |
| Dotatie                    | -106              | -85               |
| Boekwaarde per 31 december | <u>-96</u>        | <u>-76</u>        |

#### **4.2. Overheid**

Het saldo overheid kan als volgt worden gespecificeerd:

|                                      | <b>31-12-2018</b> | <b>31-12-2017</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Overige vorderingen gemeente de Bilt | <u>0</u>          | <u>40</u>         |

#### **4.3. Belastingen en premies sociale verzekeringen**

|                        | <b>31-12-2018</b> | <b>31-12-2017</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Vennootschapsbelasting | <u>126</u>        | <u>0</u>          |
| Totaal                 | <u>126</u>        | <u>0</u>          |

#### **4.4. Vorderingen op groepsmaatschappijen**

|                             | <b>31-12-2018</b> | <b>31-12-2017</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| SSW Zes Kernen Holding B.V. | <u>2</u>          | <u>2</u>          |

#### **4.5. Overige vorderingen**

|   | <b>31-12-2018</b> | <b>31-12-2017</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Afrekeningen met bewoners (w.o. servicekosten)    | 17                | 164               |
| Voorziening oninbaar op afrekeningen met bewoners | -2                | -106              |
| Overig  | <u>0</u>          | <u>15</u>         |
| Totaal  | <u>15</u>         | <u>73</u>         |

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

|                            | <b>31-12-2018</b> | <b>31-12-2017</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Stand per 1 januari        | -106              | -73               |
| Afboeking                  | 106               | 37                |
| Dotatie                    | -2                | -70               |
| Boekwaarde per 31 december | <u>-2</u>         | <u>-106</u>       |

#### 4.6. Overlopende activa

|                                     | 31-12-2018   | 31-12-2017 |
|-------------------------------------|--------------|------------|
| CV De Uithof III te ontvangen rente | 59           | 59         |
| Subsidie                            | 470          | 397        |
| Overige overlopende activa          | 693          | 375        |
|                                     | <u>1.222</u> | <u>831</u> |

#### 5. Liquide middelen

|      | 31-12-2018   | 31-12-2017   |
|------|--------------|--------------|
| Kas  | 1            | 15           |
| Bank | 3.680        | 1.809        |
|      | <u>3.681</u> | <u>1.824</u> |

SSW heeft bij de Rabobank een rekening-courantfaciliteit van € 2.500.000. In 2018 is hiervan geen gebruik gemaakt. Voor deze faciliteit zijn geen zekerheden verstrekt. Zolang de borgstellingfaciliteit van het WSW het toelaat, kan SSW deze faciliteit gebruiken.

#### 6.1. Herwaarderingsreserves

|                       | 31-12-2018     | 31-12-2017     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Stand per 1 januari   | 380.489        | 360.500        |
| Desinvesteringen      | -783           | -101           |
| Resultaatbestemming   | 94.328         | 20.090         |
| Stand per 31 december | <u>474.034</u> | <u>380.489</u> |

#### 6.2. Overige reserves

|                                      | 31-12-2018     | 31-12-2017     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Resultaat van het jaar               | 114.761        | 27.230         |
| Aanpassing resultaatbestemming       | -94.328        | -20.090        |
| Resultaatbestemming                  | 20.434         | 7.140          |
| Realisatie uit herwaarderingsreserve | 783            | 101            |
| Stand per 31 december                | <u>150.054</u> | <u>128.837</u> |

#### 7.1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

|                             | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Stand per 1 januari         | 0          | 3.785      |
| Mutatie                     | 0          | -3.785     |
| Herrekende overige reserves | <u>0</u>   | <u>0</u>   |

De voorziening in 2017 heeft volledig betrekking op het project De Leijen Zuid. In het jaar 2017 is dit bedrag in zijn geheel in mindering gebracht op vastgoed in ontwikkeling.

## 7.2. Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de post voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt:

|  | 31-12-2018    | 31-12-2017      |
|--|---------------|-----------------|
| Stand per 1 januari                          | 2.961         | 2.847           |
| Toename van de latentie                      | 616           | 114             |
| Wijziging als gevolg van tariefswijziging    | -613          | 0               |
| Stand per 31 december                        | <u>2.964</u>  | <u>2.961</u>    |
| <i>Verloop fiscale onderhoudsvoorziening</i> |               |                 |
|  | <b>stand</b>  | <b>latentie</b> |
| Stand per 1 januari 2018                     | 11.845        | 2.961           |
| Wijziging als gevolg van tariefswijziging    |               | -613            |
| Mutatie                                      | 2.465         | 616             |
| Stand per 31 december                        | <u>14.310</u> | <u>2.964</u>    |

De tariefswijziging is de verlaging van de vennootschapsbelasting de komende jaren. Inzake bovenstaande latentie zal naar verwachting € 320.000 binnen 1 jaar gerealiseerd worden.

## 7.3. Reorganisatievoorziening

|                       | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|-----------------------|------------|------------|
| Stand per 1 januari   | 222        | 446        |
| Dotatie               |            | 174        |
| Onttrekking           | -163       | -273       |
| Vrijval               | -59        | -125       |
| Stand per 31 december | <u>0</u>   | <u>222</u> |

## 7.4. Overige voorzieningen

|                                  |           | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|----------------------------------|-----------|------------|------------|
| Jubileumvoorziening              | Zie 7.4.1 | 40         | 38         |
| Voorziening loopbaanontwikkeling | Zie 7.4.2 | 100        | 86         |
| Personele voorziening            | Zie 7.4.3 | 0          | 75         |
| Totaal                           |           | <u>140</u> | <u>199</u> |

### 7.4.1. Jubileumvoorziening

|                               | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Stand per 1 januari           | 38         | 43         |
| Dotatie                       | 10         | 7          |
| Onttrekking                   | -8         | -2         |
| Vrijval                       | 0          | -10        |
| Stand per 31 december         | <u>40</u>  | <u>38</u>  |
| Waarvan                       |            |            |
| looptijd < 1 jaar             | 4          | 7          |
| Looptijd > 1 jaar en < 5 jaar | 14         | 20         |
| looptijd > 5 jaar             | <u>22</u>  | <u>11</u>  |
|                               | <u>40</u>  | <u>38</u>  |

#### 7.4.2. Voorziening loopbaanontwikkeling

|                               | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Stand per 1 januari           | 86         | 109        |
| Dotatie                       | 20         | 23         |
| Onttrekking                   | -3         | -5         |
| Vrijval                       | -3         | -41        |
| Stand per 31 december         | <u>100</u> | <u>86</u>  |
| Waarvan                       |            |            |
| Looptijd < 1 jaar             | 15         | 4          |
| Looptijd > 1 jaar en < 5 jaar | 0          | 0          |
| Looptijd > 5 jaar             | 85         | 82         |
|                               | <u>100</u> | <u>86</u>  |

#### 7.4.3. Personele voorziening

|                       | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|-----------------------|------------|------------|
| Stand per 1 januari   | 75         | 189        |
| Dotatie               |            | 0          |
| Onttrekking           | -67        | -114       |
| Vrijval               | -8         | 0          |
| Stand per 31 december | <u>0</u>   | <u>75</u>  |

### 8.1. Leningen kredietinstellingen

|                                     | 31-12-2018     | 31-12-2017     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Stand per 1 januari                 | 195.768        | 198.527        |
| Nieuwe leningen                     | 32.500         | 23.000         |
| Aflossingen                         | -32.983        | -25.759        |
|                                     | <u>195.285</u> | <u>195.768</u> |
| Aflossingsverplichting volgend jaar | -31.625        | -28.483        |
| Stand per 31 december               | <u>163.660</u> | <u>167.285</u> |
| Marktwaaarde per 31 december        | 221.378        | 223.240        |

De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 31.625.000 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De marktwaaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

Ultimo 2018 is een bedrag ad € 195.000.000 (2017: € 196.000.000) aan leningen geborgd bij het WSW.

### Rente- en kasstroomrisico

Hierna is de leningenportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd.

|                       | 31-12-2018     | 31-12-2017     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| < 1 jaar (kortlopend) | 31.625         | 28.483         |
| van 1 tot 5 jaar      | 43.006         | 73.945         |
| van 5 tot 10 jaar     | 29.977         | 17.587         |
| van 10 tot 15 jaar    | 34.677         | 27.253         |
| van 15 tot 20 jaar    | 7.500          | 0              |
| > 20 jaar             | 48.500         | 48.500         |
| Stand per 31 december | <u>195.285</u> | <u>195.768</u> |

### Rentepercentage

|                       | 31-12-2018     | 31-12-2017     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Roll over             | 5.500          | 0              |
| 0% - 1%               | 22.500         | 15.000         |
| 1% - 2%               | 36.700         | 21.885         |
| 2% - 3%               | 49.800         | 49.800         |
| 3% - 4%               | 55.000         | 86.328         |
| 4% - 5%               | 23.840         | 19.935         |
| 5% - 6%               | 0              | 0              |
| > 6%                  | 1.945          | 2.820          |
| Stand per 31 december | <u>195.285</u> | <u>195.768</u> |

## 8.2. Overige schulden

|                  | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|------------------|------------|------------|
| Waarborgsommen   | 93         | 69         |
| Verzilverd wonen | 36         | 56         |
| Totaal           | <u>129</u> | <u>125</u> |

### 8.2.1. Waarborgsommen

|                       | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|-----------------------|------------|------------|
| Balans per 1 januari  | 69         | 503        |
| Mutaties              | 24         | -434       |
| Stand per 31 december | <u>93</u>  | <u>69</u>  |

### 8.2.2. Verzilverd wonen

|                                | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Balans per 1 januari           | 56         | 81         |
| Vervallen rechten door verkoop | 0          | 0          |
| Toerekening aan het boekjaar   | -20        | -25        |
| Stand per 31 december          | <u>36</u>  | <u>56</u>  |

## 9.1. Schulden aan leveranciers

|                           | 31-12-2018 | 31-12-2017   |
|---------------------------|------------|--------------|
| Schulden aan leveranciers | <u>527</u> | <u>1.404</u> |

## 9.2. Belastingen en premies sociale verzekeringen te betalen

Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

|  | 31-12-2018 | 31-12-2017   |
|--|------------|--------------|
| Omzetbelasting                               | 246        | 635          |
| Vennootschapsbelasting                       | 0          | 1.442        |
| Loonheffing en premies sociale verzekeringen | 110        | 102          |
|  | <u>356</u> | <u>2.179</u> |

## 9.3. Schulden ter zake van pensioenen

|            | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|------------|------------|------------|
| Pensioenen | <u>37</u>  | <u>39</u>  |

## 9.4. Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

|                                    | 31-12-2018   | 31-12-2017   |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Niet vervallen rente leningen      | 2.625        | 2.681        |
| Nieuwbouw de Leyen                 | 1.238        |              |
| Vooruitontvangen huren             | 464          | 304          |
| Afrekening stook- en servicekosten | 410          | 403          |
| Reservering vakantiedagen          | 81           | 67           |
| Waarborgsommen                     | 14           | 17           |
| Overig                             | 103          | 340          |
|                                    | <u>4.935</u> | <u>3.812</u> |

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### *Contractuele verplichtingen grondafnames*

In 2007 heeft SSW met de gemeente De Bilt een samenwerkingsovereenkomst gesloten over de ontwikkeling van het gebied De Melkweg. Inmiddels is het planonderdeel Het Lichtruim gerealiseerd en in gebruik genomen (2013).

Voor de resterende grondafname betreffende sociale huurwoningen is een voorlopige principe overeenkomst met de gemeente De Bilt gesloten. Naar verwachting wordt de definitieve overeenkomst in de eerste helft van 2019 getekend. De financiële consequenties bedragen circa € 700.000. In overeenstemming met de Woningwet zal SSW geen koop of vrije sector woningen realiseren. Deze laat SSW over aan de markt.

### *Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw*

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2018 en 2017: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2018 heeft SSW een aangegeven obligoverplichting van € 7.400.000 (2017: € 7.500.000).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.



#### *Overcompensatie*

SSW heeft de berekening uitgevoerd ten aanzien de overcompensatieregeling. Hieruit blijkt dat er voor het jaar 2018 geen sprake is van overcompensatie.

#### *Deelneming WoningNet N.V.*

Medio 2001 heeft SSW 5.000 aandelen verkregen in WoningNet N.V.. Deze zijn tegen verkrijgingsprijs opgenomen in de jaarrekening. De aandelen zijn voor 75 % volgestort. De niet opgevraagde kapitaalstorting is € 15.000.

#### *Erfpachtcontracten*

Met het Nederlands Rode Kruis en de gemeente De Bilt zijn erfpachtovereenkomsten afgesloten. Het gaat hier om eeuwigdurende erfpacht.

#### *Fiscale eenheid*

SSW vormt samen met de SSW Zes Kernen Holding BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting. Er vindt geen onderlinge verrekening van de vennootschapsbelasting plaats.

#### *Huurverplichtingen*

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen inzake onroerend goed bedraagt in totaal € 58.000. De toekomstige minimale huurbetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

|                               | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Waarvan                       |            |            |
| Looptijd < 1 jaar             | 58         | 58         |
| Looptijd > 1 jaar en < 5 jaar | 82         | 140        |
| Looptijd > 5 jaar             |            | -          |
| Totaal                        | <u>140</u> | <u>198</u> |

Het huurcontract is ingegaan op 1 juni 2016 met een looptijd van vijf jaar. Ten behoeve van de verhuurder is een waarborgsom betaald van € 14.500, opgenomen onder overige vorderingen.

#### **Voorstel resultaatbestemming**

Voorgesteld wordt om van het resultaat over 2018 ad € 115.730.000 positief € 94.328.000 toe te voegen aan de herwaarderingsreserves en het restant van € 21.402.000 toe te voegen aan de overige reserve. Dit voorstel tot resultaatbestemming is verwerkt in de jaarrekening.

#### **Gebeurtenissen na balansdatum**

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die het beeld van de jaarrekening 2018 kunnen beïnvloeden.

## 5.12 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening

### 10. Huuropbrengsten

|  | 2018                 | 2017                 |
|--|----------------------|----------------------|
| Zelfstandige huurwoningen DAEB         | 30.738               | 30.319               |
| Zelfstandige huurwoningen niet - DAEB  | 2.987                | 2.889                |
| Onzelfstandige wooneenheden DAEB       | 107                  | 106                  |
| Intramuraal DAEB                       | 689                  | 627                  |
| Maatschappelijk onroerend goed         | 1.187                | 1.192                |
| Bedrijfsmatig onroerend goed           | 489                  | 429                  |
| Parkeervoorzieningen niet DAEB         | 264                  | 298                  |
| Totaal huuropbrengsten                 | <u>36.461</u>        | <u>35.860</u>        |
| <br>                                   |                      |                      |
| Derving door leegstand                 | -301                 | -203                 |
| Derving door oninbaarheid              | -108                 | -155                 |
| Totaal                                 | <u><u>36.052</u></u> | <u><u>35.502</u></u> |
|  | <b>2018</b>          | <b>2017</b>          |
| <i>Derving door leegstand</i>          |                      |                      |
| DAEB                                   | -118                 | -123                 |
| Niet-woongelegenheden DAEB + niet-DAEB | -174                 | -73                  |
| Niet-DAEB                              | -9                   | -7                   |
| Totaal derving door leegstand          | <u><u>-301</u></u>   | <u><u>-203</u></u>   |

Onder de huuropbrengsten 2018 is een bedrag ad € 51.600 (2017: € 51.600) gesaldeerd opgenomen i.v.m. de huurkosten van de Essenkamp 38 in De Bilt. Dit gebouw huren wij voor huisvesting van statushouders.

#### *Toerekening organisatiekosten*

De toerekening van de organisatiekosten heeft plaatsgevonden op basis van de activiteiten van de fte's voor zover de kosten niet rechtstreeks toe te rekenen waren. Zie hiervoor onderstaande tabel.

|  | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Lonen en salarissen  | -2.583         | -2.913         |
| Uitzendkrachten  | -582           | -364           |
| Huisvestingskosten   | -117           | -129           |
| Verhuurdersheffing   | -4.784         | -4.234         |
| Afschrijvingen   | -461           | -40            |
| Automatiseringskosten  | -1.174         | -671           |
| Advieskosten   | -713           | -698           |
| Belastingen, gemeentelijke heffingen en verzekeringen                      | -1.570         | -1.508         |
| Saneringsheffing   | -409           | 0              |
| Overige toe te rekenen kosten  | -1.099         | -1.313         |
|  | <u>-13.492</u> | <u>-11.870</u> |
| Toe te rekenen organisatiekosten   | <u>-13.492</u> | <u>-11.870</u> |
| Organisatiekosten toegerekend aan:   |                |                |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                                       | -3.518         | -3.144         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten  | -1.994         | -1.774         |
| Overige organisatiekosten  | -444           | -434           |
| Leefbaarheid   | -253           | -259           |
| Overige directe lasten exploitatie bezit                                   | -6.800         | -5.772         |
| Geactiveerd t.g.v. vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | -467           | -456           |
| Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille           | -16            | -31            |
|  | <u>-13.492</u> | <u>-11.870</u> |
| Totaal toegerekende organisatiekosten                                      | <u>-13.492</u> | <u>-11.870</u> |

#### *Lonen en salarissen*

|                     | <b>2018</b>   | <b>2017</b>   |
|---------------------|---------------|---------------|
| Lonen en salarissen | -1.901        | -2.263        |
| Sociale lasten      | -353          | -328          |
| Pensioenlasten      | -329          | -322          |
| Totaal              | <u>-2.583</u> | <u>-2.913</u> |

#### *Aantal fte's (per balansdatum)*

|                             |             |             |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Directie                    | 1,0         | 1,0         |
| Bestuurskamer               | 5,4         | 5,3         |
| Wonen en Beheer             | 16,6        | 16,5        |
| Bedrijfsvoering en Vastgoed | 15,9        | 17,1        |
| Totaal                      | <u>38,9</u> | <u>39,9</u> |

Ultimo 2018 zijn er evenals ultimo 2017 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De gehanteerde pensioenregeling van SSW is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder SSW valt.

De pensioenregeling is een middelloonregeling met – voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) – voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van het beleggingsrendement.

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 1,875% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise ad € 14.297 (2017: € 14.061). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd op € 105.075 (2017: € 103.317). De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 17,19 % van het pensioengevend salaris. De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van SPW op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen. Naast de jaarlijkse premie heeft SSW geen andere verplichtingen ten aanzien van de pensioenen.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2018 110,3% (ultimo 2017: 116,2%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2018 115,9% (ultimo 2017 113,4%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,6% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2019 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

### 11. Opbrengsten servicecontracten

|   | 2018         | 2017         |
|---|--------------|--------------|
| Overige goederen, leveringen en diensten          | 1.689        | 1.998        |
| Opbrengstendering wegens leegstand                | -40          | -21          |
| Vrijval verrekening met huurders voorgaande jaren | 15           |              |
| Te verrekenen met huurders                        | -410         | -378         |
| Totaal  | <u>1.254</u> | <u>1.599</u> |

### 12. Lasten servicecontracten

|                   | 2018          | 2017          |
|-------------------|---------------|---------------|
| Servicecontracten | <u>-1.291</u> | <u>-1.493</u> |

De bedragen die in rekening worden gebracht voor leveringen en diensten en overige onroerende en roerende zaken, zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

### 13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

|                                | 2018          | 2017          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Erfpacht                       | -63           | -62           |
| Toegerekende organisatiekosten | -3.516        | -3.144        |
| Totaal                         | <u>-3.579</u> | <u>-3.206</u> |

### 14. Lasten onderhoudsactiviteiten

|                                | 2018          | 2017          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Planmatig onderhoud            | -1.397        | -3.759        |
| Mutatieonderhoud               | -826          | -421          |
| Reparatie-/klachtenonderhoud   | -1.821        | -1.424        |
| Asbest                         | 0             | -7            |
| Toegerekende organisatiekosten | -1.993        | -1.774        |
| Totaal                         | <u>-6.037</u> | <u>-7.385</u> |

## 15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

|  | 2018          | 2017          |
|--|---------------|---------------|
| Verhuurdersheffing                     | -4.784        | -4.234        |
| Belastingen en gemeentelijke heffingen | -1.443        | -1.399        |
| Verzekeringen                          | -127          | -109          |
| Saneringsheffing                       | -409          | 0             |
| AW heffing                             | -38           | -30           |
| Totaal                                 | <u>-6.800</u> | <u>-5.772</u> |

## 16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

|   | 2018       | 2017       |
|---|------------|------------|
| Opbrengst verkopen bestaande bezit      | 1.974      | 413        |
| Af: boekwaarde Vastgoed uit exploitatie | -1.198     | -279       |
| Af: direct toerekenbare kosten          | -100       | -1         |
| Af: toegerekende organisatiekosten      | -16        | -31        |
| Totaal                                  | <u>660</u> | <u>102</u> |

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat.

De verkoopopbrengst betreft 10 verkochte woningen (2017: een woning en twee erfpachtgronden).

## 17. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

|  | 2018            | 2017          |
|--|-----------------|---------------|
| 17.1 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -100.987        | 17.916        |
| 17.2 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille            | -2.308          | -803          |
| Totaal   | <u>-103.295</u> | <u>17.113</u> |

## 18. Opbrengsten overige activiteiten

|   | 2018       | 2017       |
|---|------------|------------|
| Vergoeding plaats (site) zendinstallatie                  | 27         | 24         |
| Vergoeding administratiekosten huurcontracten             | 25         | 24         |
| Vergoeding administratiekosten leveringen en diensten     | 32         | 25         |
| Erfpachtcanon ingevolge Koop Goedkoop                     | 53         | 39         |
| Zakelijk recht van gebruik en bewoning (Verzilverd wonen) | 19         | 26         |
| Subsidie  | 113        | 0          |
| Overig  | 3          | 0          |
| Totaal  | <u>272</u> | <u>138</u> |

## 19. Overige organisatiekosten

|  | 2018        | 2017        |
|--|-------------|-------------|
| Personeelskosten HR adviseur,<br>bestuurssecretaris en deel<br>bedrijfsvoering | -215        | -211        |
| Raad van Commissarissen  | -80         | -78         |
| Accountant   | -78         | -80         |
| Inhuur controller Woningwet  | -32         | -30         |
| Treasury   | -22         | -20         |
| Divers   | -17         | -16         |
|  | <u>-444</u> | <u>-435</u> |

## 20. Leefbaarheid

|  | 2018        | 2017        |
|--|-------------|-------------|
| Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk                         | 0           | -1          |
| Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud<br>kleinschalige infrastructuur | 0           | -2          |
| Leefbaarheidsbijdrage schone<br>woonomgeving/overlast/veiligheid       | -40         | -41         |
| Overige leefbaarheidsbijdragen   | 0           | -7          |
| Toegerekende organisatiekosten   | -253        | -259        |
| Totaal   | <u>-293</u> | <u>-310</u> |

### 21.1. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

|                          | 2018      | 2017      |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Deelneming CV Uithof III | <u>59</u> | <u>59</u> |

### 21.2. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

|                    | 2018     | 2017     |
|--------------------|----------|----------|
| Overige rentebaten | <u>2</u> | <u>1</u> |
| Totaal             | <u>2</u> | <u>1</u> |

### 21.3. Rentelasten en soortgelijke kosten

|  | 2018          | 2017          |
|--|---------------|---------------|
| Rentelasten leningen kredietinstellingen | -5.731        | -6.512        |
| Kosten borg WSW                          | -48           | -55           |
| Bankkosten                               | -30           | 0             |
| Afsluitprovisie leningen                 | -46           | 0             |
| Rentelasten Belastingdienst              | -52           | -17           |
| Totaal                                   | <u>-5.907</u> | <u>-6.584</u> |

## 22. Belastingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar.

Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door ons gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

|   | 2018         | 2017         |
|---|--------------|--------------|
| Vennootschapsbelasting boekjaar         | 2.521        | 2.341        |
| Vennootschapsbelasting voorgaande jaren | -470         | -237         |
| Mutatie actieve belastinglatentie       | 427          | -119         |
| Mutatie passieve belastinglatentie      | 3            | 115          |
|   | <u>2.481</u> | <u>2.100</u> |

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 20% over het eerste belastbare bedrag van € 200.000 en 25% over het restant. De effectieve belastingdruk bedraagt 2,1% (2017: 7,2%). Dit verschil wordt veroorzaakt door diverse tijdelijke en permanente verschillen tussen de commerciële en fiscale balans.

## 5.12 Overige informatie

### Bezoldiging van (voormalige) bestuurders en commissarissen

#### BW 2:383

De bezoldiging van de topfunctionarissen omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld, terbeschikkingstelling van auto en presentiegelden).
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, langdurig verlof/sabbatical leave, jubileumuitkeringen, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen en beloning in verband met een regeling voor vervroegde uittreding, zoals VUT en prepensioen).
- Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

Voor de bezoldiging van de bestuurder van de woningcorporatie kwam in 2018 een bedrag van € 145.345 (2017: € 142.107) ten laste van SSW.

Voor de bezoldiging van de commissarissen van de woningcorporatie kwam in 2018 een bedrag van € 66.000 (2017: € 58.128) ten laste van SSW.

#### WNT-verantwoording

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

Het bezoldigingsmaximum in 2018 voor SSW is € 156.000. Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang en duur van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Het individuele WNT-maximum voor de leden van RvC bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van de functievervulling.

De bezoldiging van de topfunctionarissen van SSW is als volgt:

| <i>bedragen x € 1</i>                      | <b>mevrouw drs.<br/>Ir. J.M.P.<br/>Bekkers-van<br/>Rooij MBA<br/>MRICS</b> | <b>De heer M.<br/>Rodigas</b> | <b>De heer drs.<br/>M.C. Pater RA</b>    |
|--|--|-------------------------------|--|
| <b>Functiegegevens</b>                     | Directeur-<br>bestuurder   | Manager Wonen<br>& Beheer     | Manager<br>Bedrijfsvoering<br>& Vastgoed |
| Aanvang en einde functievervulling in 2018 | 01/01 - 31/12  | 01/01 - 31/12                 | 01/01 - 31/12                            |
| Deeltijdfactor in fte                      | 1,00   | 1,00                          | 1,00                                     |
| Dienstbetrekking                           | ja   | ja                            | ja                                       |

| <b>Bezoldiging</b>  |                |                |                |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen                       | 124.868        | 94.149         | 87.544         |
| Beloningen betaalbaar op termijn                                    | 20.477         | 16.442         | 14.599         |
| <i>Subtotaal</i>  | <i>145.345</i> | <i>110.591</i> | <i>102.143</i> |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                       | <i>156.000</i> | <i>156.000</i> | <i>156.000</i> |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag | 0              | 0              | 0              |
| <b>Totaal bezoldiging</b>   | <b>145.345</b> | <b>110.591</b> | <b>102.143</b> |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan            | <b>n.v.t.</b>  | <b>n.v.t.</b>  | <b>n.v.t.</b>  |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling         | <b>n.v.t.</b>  | <b>n.v.t.</b>  | <b>n.v.t.</b>  |

| <b>Gegevens 2017</b>                          |  |                               |  |
|---|--|-------------------------------|--|
| <i>bedragen x € 1</i>                         | <b>mevrouw drs.<br/>Ir. J.M.P.<br/>Bekkers-van<br/>Rooij MBA<br/>MRICS</b> | <b>De heer M.<br/>Rodigas</b> | <b>De heer drs.<br/>M.C. Pater RA</b>    |
| <b>Functiegegevens</b>                        | Directeur-<br>bestuurder   | Manager Wonen<br>& Beheer     | Manager<br>Bedrijfsvoering<br>& Vastgoed |
| Aanvang en einde functievervulling in 2017    | 01/01 - 31/12  | 01/01 - 31/12                 | 01/01 - 31/12                            |
| Deeltijdfactor 2017 in fte                    | 1,00   | 1,00                          | 1,00                                     |
| Dienstbetrekking                              | ja   | ja                            | ja                                       |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 122.160  | 92.537                        | 83.404                                   |
| Beloningen betaalbaar op termijn              | 19.948   | 16.364                        | 14.882                                   |
| <i>Subtotaal</i>                              | <i>142.108</i>   | <i>108.901</i>                | <i>98.286</i>                            |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 151.000  | 151.000                       | 151.000                                  |
| <b>Totaal bezoldiging 2017</b>                | <b>142.108</b>   | <b>108.901</b>                | <b>98.286</b>                            |



*Toezichthoudende toefunctionarissen*

| <i>bedragen x € 1</i>                      | De heer<br>H.P.A.M. Bosch | De heer E.A.<br>Dijkstra MRE<br>MRICS | De heer E.A.<br>Dijkstra MRE<br>MRICS | Mevrouw drs.<br>G.J.J. Prins | Mevrouw drs.<br>M.J.A. Visser | De heer drs.<br>F.J.M. van<br>Egeraat RC<br>FRM |
|--|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|---|
| <b>Functiegegevens</b>                     | Voorzitter RvC            | Vicevoorzitter<br>RvC                 | Waarnemend<br>voorzitter RvC          | Lid RvC                      | Lid RvC                       | Lid RvC   |
| Aanvang en einde functievervulling in 2018 | 01/01 - 31/12             | 01/01 - 31/12                         | -                                     | 01/01 - 31/12                | 01/01 - 31/12                 | 01/01 - 31/12                                   |

| <b>Bezoldiging</b>   |               |               |          |               |               |               |
|--|---------------|---------------|----------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Totale bezoldiging</b>  | <b>18.000</b> | <b>12.000</b> | <b>0</b> | <b>12.000</b> | <b>12.000</b> | <b>12.000</b> |
| <b>Individueel toepasselijke<br/>bezoldigingsmaximum</b>               | <b>23.400</b> | <b>15.600</b> |          | <b>15.600</b> | <b>15.600</b> | <b>15.600</b> |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog<br>niet terugontvangen bedrag | n.v.t         | n.v.t         | n.v.t    | n.v.t         | n.v.t         | n.v.t         |
| Reden waarom de overschrijding al dan<br>niet is toegestaan            | n.v.t         | n.v.t         | n.v.t    | n.v.t         | n.v.t         | n.v.t         |
| Toelichting op de vordering wegens<br>onverschuldigde betaling         | n.v.t         | n.v.t         | n.v.t    | n.v.t         | n.v.t         | n.v.t         |

| <b>Gegevens 2017</b>                                     |                           |                                       |                                       |                              |                               |   |
|--|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|---|
| <i>bedragen x € 1</i>                                    | De heer<br>H.P.A.M. Bosch | De heer E.A.<br>Dijkstra MRE<br>MRICS | De heer E.A.<br>Dijkstra MRE<br>MRICS | Mevrouw drs.<br>G.J.J. Prins | Mevrouw drs.<br>M.J.A. Visser | De heer drs.<br>F.J.M. van<br>Egeraat RC<br>FRM |
| <b>Functiegegevens</b>                                   | Voorzitter RvC            | Vicevoorzitter<br>RvC                 | Waarnemend<br>voorzitter RvC          | Lid RvC                      | Lid RvC                       | Lid RvC   |
| Aanvang en einde functievervulling in 2017               | 01/07 - 31/12             | 01/07 - 31/12                         | 01/01 - 30/6                          | 1/1 - 31/12                  | 1/1 - 31/12                   | 01/10 - 31/12                                   |
| <b>Bezoldiging</b>                                       |                           |                                       |                                       |                              |                               |   |
| <b>Totale bezoldiging</b>                                | <b>8.720</b>              | <b>5.813</b>                          | <b>8.720</b>                          | <b>11.625</b>                | <b>11.625</b>                 | <b>11.625</b>                                   |
| <b>Individueel toepasselijke<br/>bezoldigingsmaximum</b> | <b>11.325</b>             | <b>15.100</b>                         | <b>11.325</b>                         | <b>15.100</b>                | <b>15.100</b>                 | <b>15.100</b>                                   |

*Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT*

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

**Accountantskosten**

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
|                              | Baker Tilly |
| Controle van de jaarrekening | 64          |
| Andere controleopdrachten    | 14          |
| Totaal                       | <u>78</u>   |

## 5.13 Balans, resultatenrekening en kasstroom voor DAEB en niet-DAEB per 31 januari 2018 respectievelijk over het jaar 2018.

### Balans DAEB per 31 december 2018

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

|   | <u>31 december 2018</u> |
|---|-------------------------|
| <b>ACTIVA</b>   |                         |
| <b>Vaste activa</b>   |                         |
| <b>Immateriële vaste activa</b>                             |                         |
| Overige immateriële vaste activa                            | 1.323                   |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                  |                         |
| DAEB vastgoed in exploitatie                                | 734.340                 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | <u>385</u>              |
|   | 734.725                 |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 1.886                   |
| <b>Som der vaste activa</b>                                 | <b>737.934</b>          |
| <b>Financiële vaste activa</b>                              |                         |
| Interne lening  | 27.960                  |
| Netto vermogenswaarde niet-DAEB                             | 61.498                  |
| Latente belastingvorderingen                                | <u>928</u>              |
|   | 90.386                  |
| <b>Vorderingen</b>  |                         |
| Huurdebiteuren  | 391                     |
| Belastingen en premies sociale verzekering                  | 118                     |
| Overige vorderingen   | 14                      |
| Overlopende activa  | <u>1.145</u>            |
|   | 1.668                   |
| <b>Liquide middelen</b>                                     | -1.985                  |
| <b>Som der vlottende activa activa</b>                      | <u><b>317</b></u>       |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>  | <u><b>828.003</b></u>   |
| <br>  |                         |
| <u>31 december 2018</u>                                     |                         |
| <b>Eigen vermogen</b>                                       |                         |
| Herwaarderingsreserve                                       | 424.996                 |
| Overige reserves  | <u>199.092</u>          |
|   | 624.088                 |
| <b>Voorzieningen</b>  |                         |
| Voorziening latente belastingverplichting                   | 2.777                   |
| Overige voorzieningen                                       | <u>131</u>              |
|   | 2.908                   |
| <b>Langlopende schulden</b>                                 |                         |
| Leningen kredietinstellingen                                | <u>163.660</u>          |
|   | 163.660                 |
| <b>Kortlopende schulden</b>                                 |                         |
| Schulden aan kredietinstellingen                            | 31.625                  |
| Schulden aan leveranciers                                   | 494                     |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen te betalen     | 333                     |
| Schulden ter zake van pensioenen                            | 35                      |
| Overlopende passiva   | <u>4.860</u>            |
|   | 37.347                  |
| <b>TOTAAL PASSIVA</b>                                       | <u><b>828.003</b></u>   |

## Balans niet-DAEB per 31 december 2018

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

|  | <u>31 december 2018</u> |                      |
|--|-------------------------|----------------------|
| <b>ACTIVA</b>                              |                         |                      |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                 |                         |                      |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie          |                         | 83.996               |
| <b>Som der vaste activa</b>                |                         | <b>83.996</b>        |
| <b>Financiële vaste activa</b>             |                         |                      |
| Deelnemingen in groepsmaatschappijen       | 18                      |                      |
| Overige deelnemingen                       | 45                      |                      |
| Latente belastingvorderingen               | <u>58</u>               |                      |
|  |                         | 121                  |
| <b>Vorderingen</b>                         |                         |                      |
| Huurdebiteuren                             | 45                      |                      |
| Belastingen en premies sociale verzekering | 8                       |                      |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen        | 2                       |                      |
| Overige vorderingen                        | 1                       |                      |
| Overlopende activa                         | <u>77</u>               |                      |
|  |                         | 133                  |
| <b>Liquide middelen</b>                    |                         | 5.666                |
| <b>Som der vlottende activa</b>            |                         | <u>5.920</u>         |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                       |                         | <u><b>89.916</b></u> |

|   | <u>31 december 2018</u> |                      |
|---|-------------------------|----------------------|
| <b>Eigen vermogen</b>                                   |                         |                      |
| Herwaarderingsreserve                                   | 49.038                  |                      |
| Overige reserves  | <u>12.460</u>           |                      |
|   |                         | 61.498               |
| <b>Voorzieningen</b>                                    |                         |                      |
| Voorziening latente belastingverplichting               | 187                     |                      |
| Overige voorzieningen                                   | <u>9</u>                |                      |
|   |                         | 196                  |
| <b>Langlopende schulden</b>                             |                         |                      |
| Interne lening  | 27.960                  |                      |
| Overige schulden  | <u>129</u>              |                      |
|   |                         | 28.089               |
| <b>Kortlopende schulden</b>                             |                         |                      |
| Schulden aan leveranciers                               | 33                      |                      |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen te betalen | 23                      |                      |
| Schulden ter zake van pensioenen                        | 2                       |                      |
| Overlopende passiva                                     | <u>75</u>               |                      |
|   |                         | 133                  |
| <b>TOTAAL PASSIVA</b>                                   |                         | <u><b>89.916</b></u> |

## Winst- en -verliesrekening 2018 DAEB

|  | <u>2018</u>   |                              |
|--|---------------|------------------------------|
| Huuropbrengsten  | 32.346        |                              |
| Opbrengsten servicecontracten                                    | 1.175         |                              |
| Lasten servicecontracten   | -1.210        |                              |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                             | -3.353        |                              |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                    | -5.499        |                              |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit            | <u>-6.371</u> |                              |
| <b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>           |               | <b>17.088</b>                |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                            | 1.874         |                              |
| Toegerekende organisatiekosten                                   | -16           |                              |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                        | <u>-1.198</u> |                              |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b> |               | <b>660</b>                   |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                 | 2.308         |                              |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille      | 92.242        |                              |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                  |               | <b>94.550</b>                |
| Opbrengsten overige activiteiten                                 | <u>255</u>    |                              |
| <b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>                       |               | <b>255</b>                   |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                 |               | <b>-416</b>                  |
| <b>Leefbaarheid</b>  |               | <b>-275</b>                  |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                    | 514           |                              |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                               | <u>-5.907</u> |                              |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                          |               | <b>-5.393</b>                |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                |               | <b><u>106.470</u></b>        |
| Belastingen  |               | -2.030                       |
| Resultaat niet-DAEB tak  |               | 10.321                       |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                  |               | <b><u><u>114.761</u></u></b> |

## Winst- en-verliesrekening 2018 niet-DAEB

|   | <u>2018</u>   |
|---|---------------|
| Huuropbrengsten   | 3.706         |
| Opbrengsten servicecontracten   | 79            |
| Lasten servicecontracten  | -82           |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten  | -226          |
| Lasten onderhoudsactiviteiten   | -538          |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                       | -430          |
| <b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                      | <b>2.510</b>  |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                 | 8.745         |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                             | <b>8.745</b>  |
| Opbrengsten overige activiteiten  | 17            |
| <b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>                                  | <b>17</b>     |
| <b>Overige organisatiekosten</b>  | <b>-28</b>    |
| <b>Leefbaarheid</b>   | <b>-19</b>    |
| Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten | 59            |
| Rentelasten en soortgelijke kosten  | -512          |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                                     | <b>-454</b>   |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>   | <b>10.772</b> |
| Belastingen   | -451          |
| <b>Resultaat na belastingen</b>   | <b>10.321</b> |

## Kasstroomoverzicht over 2018 DAEB

|   | 2018          |
|---|---------------|
| <b>Operationele activiteiten</b>                                  |               |
| <b>Ontvangsten:</b>   |               |
| Zelfstandige huurwoningen DAEB                                    | 30.623        |
| Onzelfstandige wooneenheden DAEB                                  | 107           |
| Intramuraal DAEB  | 689           |
| Maatschappelijk onroerend goed                                    | 1.187         |
| <i>Huuropbrengsten</i>  | 32.606        |
| Vergoedingen  | 1.808         |
| Overheidsontvangsten  | 113           |
| Overige bedrijfsontvangsten                                       | 51            |
| Renteontvangsten  | 512           |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>                                  | 35.090        |
| <b>Uitgaven:</b>  |               |
| Personeelsuitgaven  | -2.870        |
| Onderhoudsuitgaven  | -4.147        |
| Overige bedrijfsuitgaven  | -6.967        |
| Renteuitgaven   | -5.836        |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat              | -36           |
| Verhuurdersheffing  | -4.685        |
| Saneringsheffing  | -382          |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden           | -33           |
| Vennootschapsbelasting  | -3.198        |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>                                 | -28.154       |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>                    | 6.935         |
| <b>(Des)investeringsactiviteiten</b>                              |               |
| <b>MVA ingaande kasstroom</b>                                     |               |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden | 1.966         |
| Verkoopontvangsten grond  | 7             |
| <i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>                       | 1.973         |
| <b>MVA uitgaande kasstroom</b>                                    |               |
| Nieuwbouw, Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden      | -9.925        |
| Externe kosten bij verkoop  | -46           |
| <i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>                      | -9.971        |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>                       | -7.998        |
| <b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>                           | -7.998        |
| <b>Financieringsactiviteiten</b>                                  |               |
| <b>Ingaand</b>  |               |
| Nieuwe door WSW geborgde leningen                                 | 32.500        |
| <b>Uitgaand</b>   |               |
| Aflossing door WSW geborgde leningen                              | -32.983       |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                    | -483          |
| <b>Mutatie geldmiddelen</b>                                       | <b>-1.546</b> |
| Liquide middelen begin boekjaar                                   | -439          |
| Liquide middelen einde boekjaar                                   | -1.985        |
| <b>Mutatie liquide middelen in boekjaar</b>                       | <b>-1.546</b> |

## Kasstroomoverzicht over 2018 niet-DAEB

2018

### Operationele activiteiten

#### Ontvangsten:

|                                      |       |       |
|--------------------------------------|-------|-------|
| Zelfstandige huurwoningen niet- DAEB | 2.931 |       |
| Bedrijfsmatig onroerend goed         | 335   |       |
| Parkeervoorzieningen niet-DAEB       | 252   |       |
| <i>Huuropbrengsten</i>               | 3.518 |       |
| Vergoedingen                         | 122   |       |
| Overige bedrijfsontvangsten          | 3     |       |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>     |       | 3.643 |

#### Uitgaven:

|   |      |        |
|---|------|--------|
| Erfpacht  | -62  |        |
| Personeelsuitgaven                                      | -194 |        |
| Onderhoudsuitgaven                                      | -406 |        |
| Overige bedrijfsuitgaven                                | -470 |        |
| Renteuitgaven   | -512 |        |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat    | -2   |        |
| Verhuurdersheffing                                      | -99  |        |
| Saneringsheffing  | -26  |        |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | -2   |        |
| Vennootschapsbelasting                                  | -476 |        |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>                       |      | -2.249 |

#### Kasstroom uit operationele activiteiten

1.394

#### FVA ingaande kasstroom

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Ontvangsten overig | 2.009 |
|--------------------|-------|

#### Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA

2.009

#### Kasstroom uit (des)investeringen

2.009

#### Mutatie geldmiddelen

**3.403**

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| Liquide middelen begin boekjaar | 2.263 |
|---------------------------------|-------|

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| Liquide middelen einde boekjaar | 5.666 |
|---------------------------------|-------|

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| Mutatie liquide middelen in boekjaar | <b>3.403</b> |
|--------------------------------------|--------------|

## 5.14 Ondertekening van de jaarrekening

### ***Opstellen van jaarrekening; vaststelling bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag***

Bestuur

Was getekend: Mevrouw drs. ir. J.M.P. Bekkers - van Rooij MBA MRICS  
Directeur-bestuurder

Bilthoven, 16 april 2019

### ***Vaststellen van de jaarrekening; goedkeuring bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag***

Raad van Commissarissen

Was getekend: De heer H.P.A.M. Bosch  
Voorzitter

Was getekend: De heer E.A. Dijkstra MRE MRICS  
Vice-voorzitter

Was getekend: De heer drs. F.J.M. van Egeraat RC FRM  
Lid

Was getekend: Mevrouw drs. G.J.J. Prins  
Lid

Was getekend: Mevrouw drs. M.J.A. Visser  
Lid

Bilthoven, 16 april 2019



## 5.15 Overige gegevens

### **Statutaire resultaatbestemming**

In de statuten van de stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

## 5.16 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van  
Woonstichting SSW

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

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

den Haag@bakertilly.nl  
[www.bakertilly.nl](http://www.bakertilly.nl)

KvK: 24425560

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

### A. Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2018

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Woonstichting SSW te De Bilt gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'. Wij zijn onafhankelijk van Woonstichting SSW zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 60 en 61. Hierin staat beschreven dat Woonstichting SSW een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

**Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde**

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 72 en 73. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

**Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

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

**B. Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie**

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

- Bestuursverslag (hoofdstuk 1 t/m 4), waarin tevens is opgenomen het Volkshuisvestingsverslag;
- Overige gegevens.

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

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

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

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

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

**C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening****Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

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

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

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

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

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

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

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;

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

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

Den Haag, 16 april 2019

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Was getekend,

M.J. de Graaf RA

## Colofon

Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de instelling is toegelaten:  
27 maart 1918 nr. 124

Goedkeuring statutenwijziging: 1 november 2018

BTW nummer: 8035.84.490 B01

VROM-nummer: L0602

Aangesloten bij RWU Regioplatform Woningcorporaties Utrecht

Toegelaten in de regio Utrecht

Aangesloten bij Aedes Vereniging van Woningcorporaties

Ondertekening Governancecode Woningcorporaties 2015

KWH-gecertificeerd: sinds 2006

Goedgekeurd visitierapport maatschappelijke visitatie 2014-2017: 21 december 2018 door Stichting  
Visitatie Woningcorporaties Nederland