



Fien
wonen

Jaarverslag 2018
Stichting Fien Wonen

Inhoud

1.	Doelstelling	6
1.1	Missie & Visie	6
1.2	Droombeeld Fien Wonen	7
1.3	Ontwikkelingen in de omgeving	7
2.	Samenstelling woningvoorraad en beheer	9
2.1	Samenstelling woningvoorraad	9
2.2	Betaalbaarheid van de voorraad	11
2.3	Verkoop huurwoningen	12
2.4	Woonruimteverdeling	12
2.5	Instandhouding, verbetering en duurzaamheid van de woningen	14
3.	Nieuwbouw en Renovatie	18
3.1	Nieuwbouw en Renovatie in ontwikkeling	18
3.2	Nieuwbouw en Renovatie in uitvoering	19
3.3	Nieuwbouw en Renovatie opgeleverd	20
4.	Dienstverlening	21
4.1	Woonomgeving en leefbaarheid	24
4.2	Wonen en sociaal economische problematiek	25
4.3	Wonen en zorg	26
5.	Juridische structuur	27
6.	Interne organisatie en personele bezetting	28
6.1	Medewerkerspopulatie	29
Deel 2: Financiën		32
1.	Waarborgen van de financiële continuïteit	32
2.	Ontwikkelingen en realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie	35
3.	Risicomanagement en interne controle	37

Deel 3: Maatschappelijk verantwoord ondernemen	40
3.1 Prestatieafspraken	40
3.2 Betaalbaarheid	40
3.3 Duurzaamheid	41
3.4 Leefbaarheid	42
3.5 Beschikbaarheid	43
3.6 Stakeholdermanagement	43
Deel 4: Verslag Raad van Commissarissen	45
1. Inleiding	45
2. Governance	46
2.1 Visie op toezicht en toetsing	46
2.2 Governancecode	46
3. Toezicht	46
3.1 Toezicht op strategie	47
3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties	48
3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties	49
4. Werkgeversrol	49
4.1 Invulling werkgeversrol bestuur	50
4.2 Organisatiecultuur en integriteit	51
4.3 Conclusies werkgeversrol	51
5. Adviesfunctie	51
6. Samenstelling en functioneren	52
6.1 Samenstelling	52
6.2 Functioneren	54
7. Bezoldiging	57
7.1 WNT-verantwoording	
8. Vergadering en overleg	60
8.1 Vergader- en besluitenschema	60
8.2 Overleg met huurdersraden	60
8.3 Overleg met de ondernemingsraad	61
9. Vooruitblik en dankwoord	61
9.1 Vooruitblik	61
9.2 Dankwoord	61
9.3 Slotverklaring	61
9.4 Ondertekening	62

Deel 5: Jaarrekening **63**

1.	Balans per 31 december 2018	63
2.	Winst- en verliesrekening	65
3.	Kasstroomoverzicht	66
4.	Toelichting op de jaarrekening	68
4.1	Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	68
4.2	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	69
4.3	Financiële instrumenten	84
4.4	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	86
4.5	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	91
4.6	Toelichting op de balans	92
4.7	Toelichting op de winst- en verliesrekening	107
4.8	Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht	118
4.9	Gescheiden Balans DAEB/niet-DAEB	118
4.10	Gescheiden Winst- en verliesrekening DAEB/niet-DAEB	120
4.11	Gescheiden Kasstroomoverzicht DAEB/niet-DAEB	121
4.12	Ondertekening van de jaarrekening	123

Deel 6: Overige gegevens **124**

Kengetallen	124
Statutaire resultaatbestemming	126
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	126

Voorwoord

In dit jaarverslag kijken we terug op het jaar 2018. Een jaar waarin we opnieuw hebben gewerkt aan onze doelstellingen en ambities zoals verwoord in ons ondernemingsplan Ruimte voor Wonen.

Begin dit jaar verhuisde Fien Wonen van Hardinxveld-Giessendam (tijdelijk) naar Meerkerk. Eind januari vierden we samen met onze stakeholders het 100-jarige bestaan van Omnivera én presenteerden we met trots officieel onze nieuwe naam.

In 2018 investeerde Fien Wonen weer volop in het duurzamer en energiezuiniger maken van haar huurwoningen. We vinden het belangrijk om op deze manier met elkaar bij te dragen aan een beter milieu en tegelijkertijd te zorgen voor lagere woonlasten voor de huurder. Blij waren we dan ook met de start van ons Sleutelproject Zonnepanelen. Conform de prestatieafspraken plaatsten we dit jaar zonnepanelen op meer dan 300 woningen. Hiermee startten we met een veel groter traject waarbij we de komende jaren 1800 woningen gaan voorzien van zonnepanelen.

Ook intern hebben we als organisatie niet stil gestaan. Dit jaar zetten we verschillende stappen voor de verdere uitwerking op een aantal beleidsterreinen (duurzaamheidsbeleid, strategisch voorraadbeleid en het rendementsbeleid). In 2019 verwachten we dit beleid definitief te maken. Verder implementeerden we een risicomanagement-systeem, verzorgden we de laatste beschrijvingen van processen en de selectie van onze procestool. Daarnaast, introduceerden we ook onze vernieuwde Managementrapportage, als eerste stap in de verbetering en het sluiten van onze PDCA cyclus. Aan de basis hiervan liggen de afdelingsplanen, sleutelprojecten en bijbehorende KPI's. Ook doorliepen we voor het eerst het nieuwe begrotingsproces waarin de conditiemeting van onze hele voorraad is geïntegreerd. Het sluitstuk van een groot uniformeringstraject en één van de funderingen van onze datakwaliteit. Tot slot voerden we in het laatste tertiaal van dit jaar een medewerkerstevredenheidsonderzoek uit.

Dat we als organisatie volop in de goede richting aan het bewegen zijn blijkt ook uit de Aedes Benchmark. Zo nemen onze bedrijfslasten af, zonder dat de kwaliteit van onze dienstverlening afneemt. Fien Wonen scoort wederom een A voor huurderstevredenheid en behoort daarmee tot één van de beste woningcorporaties in Nederland.

Met de komst van de nieuwe gemeente Vijfheerenlanden (een fusie van de gemeenten Leerdam, Vianen en Zederik) kregen we te maken met de keuze voor een woningmarktregio. Blij is Fien Wonen met het definitieve besluit van de Minister dat de nieuwe gemeente tot de woningmarktregio Woongaard gaat horen. Zo kunnen wij optimaal blijven bijdragen aan de volkshuisvesting in onze huidige woningmarkt en tegelijkertijd bijdragen aan de opgaven van de Utrechtse regio.

We zijn trots op de behaalde resultaten in 2018 en delen deze graag met u voorliggende jaarstukken. Deze geven ons alle vertrouwen om ook in 2019 weer volop door te pakken.

w.g.

Elisabeth ter Borg

Directeur-bestuurder Fien Wonen

Deel 1: Volkshuisvestelijk verslag

1. Doelstelling

1.1 Missie & Visie

Begin 2017 heeft Omnivera GWZ haar nieuwe ondernemingsplan – Ruimte voor Wonen – vastgesteld, voor meerdere jaren. Daarin zijn de missie en visie voor de komende jaren vastgelegd. In 2018 is het ondernemingsplan logischerwijs niet aangepast. Wel nieuw is de naam: Fien Wonen. Na een intensief traject in 2017 is eind januari 2018 op feestelijke wijze onze nieuwe naam gelanceerd. Bij deze nieuwe naam horen ook nieuwe kernwaarden die uiteindelijk een bijdrage leveren aan de totstandkoming van ons droombeeld. De kernwaarden van Fien Wonen zijn:

Optimistisch, vindingrijk en betrokken

De missie van Fien Wonen is:

Fien Wonen biedt goede, duurzame en betaalbare woningen voor huishoudens met lage inkomens en kwetsbare doelgroepen. Dat doen we met huurdersgestuurde dienstverlening en keuzevrijheid als centrale waarde.

In onze visie is volkshuisvesting een maatschappelijke opgave die vraagt om meer dan de bouw en het beheer van woningen alleen. Door te focussen op betaalbaarheid, duurzaamheid en zelfredzaamheid van huurders kunnen we nu en in de toekomst ons maatschappelijk rendement vergroten. Hiervoor is een droombeeld van de organisatie geschetst.

1.2 Droombeeld Fien Wonen

Fien Wonen is een ondernemende woningcorporatie waar huurders zelf zoveel mogelijk regie voeren over hun eigen of toekomstige woning. Wij doen ons werk vanuit respect en gelijkwaardigheid. Huishoudens met lage inkomens en kwetsbare doelgroepen bieden we goede en betaalbare woningen. We werken hiervoor samen met andere organisaties. Ons doen en laten is sterk verankerd in de regio, we zijn steeds meer een netwerkorganisatie.

Fien Wonen is een slimme en wendbare organisatie die altijd zoekt naar de juiste organisatievorm en -schaal om de opgave aan te pakken. We zijn vindingrijk. Dat wil zeggen dat we weten wat er in de Volkshuisvesting te koop is en wat we eventueel zouden kunnen gebruiken. Waar het kan werken we samen met collega corporaties, we stemmen bijvoorbeeld nieuwe ontwikkelingen op het gebied van beleid, HRM en ICT samen af. We zijn in control: we realiseren financiële, maatschappelijke en organisatorische resultaten, we hebben de risico's in beeld en grip op de processen die we continu verbeteren.

Ons kantoor is er sinds de herinrichting van twee jaar geleden behoorlijk op vooruit gegaan. Het is er licht en luchtig en ademt een sfeer van optimisme, transparantie en ruimte voor verbetering. Ons ontwikkeltraject werpt zijn vruchten af. We hebben geen vaste werkplekken meer. Wel hebben we in het kantoor plekken met een betekenis, zoals de overleg-, verbeter- en koffiepunten. Ook zijn er speciale plekken geschikt gemaakt om te bellen, te overleggen en natuurlijk stilte plekken. Daarmee nodigt ons kantoor uit tot een interactieve werkwijze. Samen resultaten boeken.

Collega's bespreken met elkaar dilemma's en maken op de juiste manier gebruik van de diversiteit in de organisatie. We werken vanuit een open houding en ondersteunen de huurder bij het nemen van de regie over zijn woon- en leefomgeving. Huurders kunnen zelf online zaken regelen.

De structurering en inrichting van de organisatie, van de control functie, de processen en het procesmanagement heeft naast interne rust en helderheid ook inzicht en grip op ons eigen presteren gebracht. Onze medewerkers vormen de spil in de organisatie, zij weten wat hun bijdrage is, werken doelgericht en effectief samen op basis van de kernwaarden van de organisatie. We hebben eenzelfde werkwijze. De diversiteit in de organisatie benutten we optimaal en is daarmee verrijkend. Medewerkers zijn in dialoog met elkaar op een positief kritische manier. Een organisatie met verbonden leiders die richting en ruimte geven, verbindingen leggen en samen met hun medewerkers integrale verantwoordelijkheid nemen om onze resultaten te bereiken.

1.3 Ontwikkelingen in de omgeving

In 2018 is de dynamiek in de omgeving op bestuurlijk niveau groot. De voorbereidingen voor de gemeentelijke herindeling tot de Vijfheerenlanden voor de gemeente Zederik, Leerdam en Vianen zijn duidelijk merkbaar en de samenwerking met de Drechtsteden voor de gemeente Hardinxveld-Giesendam is van start gegaan.

Tegelijkertijd dringen maatschappelijke veranderingen zich op, in 2018 vooral zichtbaar op het gebied van duurzaamheid, bescherming persoonsgegevens en de decentralisatie van de zorg en het daarmee samen hangende langer thuis wonen of opnieuw naar huis gaan van voorheen intramurale cliënten.

BESTUURLIJKE HERINDELINGEN

Drechtsteden

De gemeente Hardinxveld-Giessendam is op 1 juli 2017 toegetreden tot de Drechtsteden. Op 1 januari 2018 heeft dit ook ambtelijk zijn beslag gekregen. Politiek bestuurlijk blijft de gemeente Hardinxveld-Giessendam een zelfstandige gemeente met haar eigen woningmarktregio. Voor Fien Wonen heeft deze samenwerking geen consequenties voor de indeling in de woningmarktregio, wij blijven actief in woningmarktregio Woongaard. Toch is de oriëntatie van de gemeente verlegd en is het vraagstuk van Fien Wonen voor de toekomst verlegd naar haar bijdrage aan de volkshuisvestelijke problematiek van de Drechtsteden. Hiermee is Fien Wonen in een bijzondere positie gekomen: bijdragen aan de opgave van een woningmarktregio waarin zij volgens de wet niet mag investeren. In de Drechtsteden is de samenwerking tussen corporaties intensief. Fien Wonen heeft zich in 2018 georiënteerd op de betekenis van haar positie in de Drechtsteden. In 2019 zal dit leiden tot duidelijkheid in positionering en verdere verduidelijking van de bijdrage van Fien Wonen aan deze opgave.

De gemeenten, corporaties en de HvC (warmtenet) hebben in de Drechtsteden rondom de energietransitie een samenwerkingsconvenant gesloten. Gezien de ligging van de woningvoorraad van Fien Wonen is zij in 2018 bestuurlijk aangehaakt bij het lopende traject rondom deze energietransitie. De woningcorporaties uit de woningmarktregio Drechtsteden focussen daarbij op de mogelijkheden van een warmtenet. In verband met de ligging van Hardinxveld-Giessendam lijkt aansluiting op dit warmtenet vooralsnog niet kansrijk. Met gemeente Hardinxveld-Giessendam worden de mogelijkheden voor de warmtetransitie in die gemeente besproken.

Vijfheerenlanden

De gemeente Zederik heeft in 2016 het besluit genomen om op 1 januari 2019 samen te gaan met de gemeenten Vianen en Leerdam. Vanaf die datum vormen zij de gemeente Vijfheerenlanden. In 2018 heeft de minister besloten de toekomstige gemeente onderdeel te maken van de woningmarktregio Woongaard. Wel is Vijfheerenlanden onderdeel gaan uitmaken van de provincie Utrecht, waardoor Fien Wonen nu in twee provincies actief is geworden. Onduidelijk is nog welke consequenties dit zal hebben voor eventuele behoefte aan sociale woningen in de dorpskernen waar het bezit van Fien Wonen zich bevindt.

ZORG IN BEWEGING

Door wijzigingen in de zorg krijgt ook Fien Wonen te maken met steeds meer verwarde mensen in de dorpen, hebben onze zorgpartijen te maken met zwaardere indicaties waarvoor de bestaande zorgomgeving niet meer aansluit en zoeken particulieren gezamenlijk duurzame oplossingen voor verwanten die niet volledig zelfstandig kunnen wonen. Fien blijft in gesprek om oplossingen te bedenken die aansluiten bij wet en regelgeving en bij de behoeften van haar huurders. Concreet is er in 2018 voor Place4Me&More (initiatief van ouders met autistische kinderen) een plek gevonden om te huisvesten.

VERDUURZAMING

In 2018 heeft Fien Wonen haar concept verduurzamingsbeleid ontwikkeld. Dit beleid kent 3 pijlers; emissie reductie, energietransitie en CO₂ opslag in de voorraad. In 2019 gaan we dit beleid met ons stakeholders, waaronder de huurderorganisaties, verder uitwerken en vaststellen. Want verduurzaming heeft een enorme impact op de financiële huishouding van het bedrijf en de doelgroep..

FINANCIËLE & FISCALE KADERS

Het afgelopen decennium heeft de corporatiesector te maken met een toenemende lastendruk van het Rijk. Zo betaalt Fien Wonen jaarlijks de verhuurdersheffing, is zij VPB plichtig geworden en heeft zij sinds 2018 te maken met de ATAD (Europese belastingmaatregel). Dit zorgt ervoor dat maar liefst 4 maanden huur, d.w.z. 33% van haar bruto opbrengsten, afgedragen wordt in de vorm van Rijksheffingen of belastingen. In de ogen van Fien een buitensporige belasting in een tijd dat de opgave bijzonder groot is.

2. Samenstelling woningvoorraad en beheer

2.1 Samenstelling woningvoorraad

Op 31 december 2018 beheert Fien Wonen 3.121 zelfstandige woningen; 1.134 in de gemeente Vijfheerenlanden en 1.987 in de gemeente Hardinxveld-Giessendam. Er zijn dit jaar 9 nieuwbouwwoningen opgeleverd in de Oranjebuurt in Hardinxveld-Giessendam. Naast de in de tabel opgenomen 'woningen', verhuurt Fien Wonen sinds 2018 twee locatie met woonwagendplaatsen: 7 wagens in Zederik en 6 in Hardinxveld-Giessendam.

Tabel Overzicht zelfstandige huurwoningen naar type en gemeente op 31-12-2018

	Hardinxveld-Giessendam	Zederik	Eindtotaal
Woning	1.453	818	2.271
Duplexwoning		16	16
H.A.T. eenheid	124	85	209
Seniorenwoning*	399 (624)	160 (208)	607
MiVa-woning	11	7	18
Eindtotaal	1.987	1.134 **	3.121

* Woningen welke gelabeld zijn om aan de doelgroep senioren te verhuren, tussen haakjes de senior-geschikte woning.

** Er zijn 131 woningen (per 31-12-2018) die vanuit Fien Wonen in het verleden in gemeente Zederik onder voorwaarden verkocht zijn. Deze woningen zijn geen onderdeel van de kernvoorraad, maar behoren strategisch gezien wel bij de voorraad.

De woningen van Fien Wonen staan in de gemeenten Zederik en Hardinxveld-Giessendam. In totaal kennen deze gemeenten 9 dorpen/kernen. In onderstaande tabel is de voorraad per dorp/kern af te lezen.

Tabel geografische verdeling woningbezit op 31-12-2018

	Aantal VHE	Aandeel
AMEIDE	251	8%
HARDINXVELD-GIESSENDAM	1987	64%
HEI- EN BOEICOP	61	2%
LEERBROEK	92	3%
LEXMOND	282	9%
MEERKERK	334	11%
NIEUWLAND	78	2%
TIENHOVEN	36	1%
Eindtotaal	3121	100%

OVERIGE VERHUUREENHEDEN

Naast 'woningen' verhuurt Fien Wonen ook Bedrijf onroerend goed (BOG), Maatschappelijk onroerend goed (MOG), Zorg en parkeerplaatsen welke niet aan een woningcontract zijn verbonden. Sinds 2018 verhuren we daarnaast 2 locatie met woonwag standplaatsen.

	Zederik	Hardinxveld-Giessendam
Standplaatsen Woonwagens	7	6
BOG	3	1
MOG		6
Zorgcentrum	1 contract (24 plekken)	4 contracten (62 pl., 18 pl., 20pl en 52pl)
Parkeren	16	69

2.2 Betaalbaarheid van de voorraad

HUURBELEID

In 2017 is de portefeuillestrategie vastgesteld, waarin staat beschreven hoe onze woningvoorraad er in de toekomst uit moet komen te zien. Daaruit voortvloeiend is in 2018 de complexstrategie herijkt. De herijking van het huurbeleid is daarmee ook in 2018 opgestart en wordt in 2019 afgerond. Het huurbeleid is ten opzichte van 2017 daarom niet gewijzigd.

HUURPRIJSKLASSE

In onderstaande tabellen is aangegeven wat de huurverhouding is in de Fien zelfstandig woningvoorraad.

Huidige huur

Gemiddelde huur	€	525,77
Gem. WWS-punten		158
gem. puntprijs	€	3,33
gem. max. redelijk		66,6%

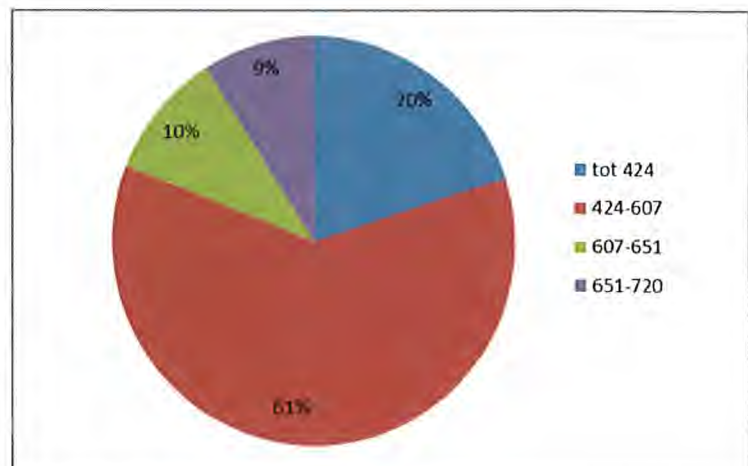
Streefhuur (beleid aftoppen)

Gemiddelde huur	€	589,90
Gem. WWS-punten		158
gem. puntprijs	€	3,68
gem. max. redelijk		75%

Met het huidige huurbeleid, waarbij de huur van woningen bij mutatie niet over sociale huurgrenzen (huurtoeslag grenzen) heen wordt verhoogd, is de gemiddelde streefhuur € 590, -. Dit is 'slechts' 75% van het maximaal redelijke wat Fien volgens de wet mag vragen. Dit betekent dat er binnen de grenzen van beschikbaarheid nog ruimte is voor aanpassingen binnen het huurbeleid om de huur te verhogen.

Van de woningvoorraad valt 91% binnen de huurtoeslaggrenzen. In vergelijking met het beleid van Fien Wonen, waarbij gestreefd wordt dat minimaal 75% van de woningen binnen de huurtoeslaggrenzen vallen, is er een ruime hoeveelheid woningen met een beschikbare huur.

Bij het opstellen van het huurbeleid in 2019 kan gericht gekeken worden naar mogelijkheden om de beschikbare ruimte op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid te benutten. Dit kan bijvoorbeeld ten behoeve van de investeringsopgave in duurzaamheid of voor speciale doelgroepen.



2.3 Verkoop huurwoningen

Eind 2017 is in de portefeuillestrategie vastgelegd dat alleen daartoe gelabelde woningen worden verkocht. De mogelijkheid van algemene verkoop aan zittende huurders is daarmee komen te vervallen. In 2018 is dit beleid niet gewijzigd. De complexstrategie met hierin een hernieuwde verkoopportefeuille, wordt wel in 2019 herijkt. Door een behoudende verkoopstrategie zijn in 2018 2 woningen vanuit de sociale woningvoorraad verkocht.

KOOPVARIANTEN

Fien Wonen biedt vanuit de fusie alleen in de gemeente Zederik de koopvariant Koopgarant en Koopcomfort aan. Deze varianten bieden we aan mensen met een laag- of middeninkomen, die moeilijk op de koopmarkt kunnen slagen maar niet in aanmerking komen voor een sociale huur woning. De koper krijgt hierbij een korting op de koopprijs, maar moet wel de eventuele verkoopwinst- of verlies bij terugkoop met Fien Wonen delen.

In 2018 zijn in totaal 16 woningen in gemeente Zederik teruggekocht. Hiervan werden 8 woningen weer in de sociale verhuur genomen, 1 woning is definitief verkocht en 4 woningen zijn opnieuw doorverkocht door middel van Koopgarant. Drie woningen welke eind 2017 nog in de verkoopvoorraad stonden, zijn in 2018 onder Koopgarant-voorwaarden verkocht. Eind 2018 staan er in de verkoopvoorraad nog 3 woningen om per 2019 te gaan verkopen.

De woningvoorraad met een terugkoopverplichting voor Fien Wonen was op 31 december 2018:

- Koopgarant© : 116 woningen
- Koopcomfort©: 15 woningen
- Totaal: 131 woningen

(Afname van 9 t.o.v. jaar 2017)

2.4 Woonruimteverdeling

PRIMAIRE DOELGROEP

De primaire doelgroep werd in 2018 gevormd door huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 36.798, - per jaar. Van alle toewijzingen in de sociale sector moet volgens de wet Passend toewijzen minstens 80% zijn toegewezen aan deze primaire doelgroep. Daarbij heeft de wetgever tijdelijk de mogelijkheid gegeven om extra 10% toe te wijzen aan huishouden met een belastbaar inkomen tussen € 36.798, - en € 41.056, -, de zogenoemde middeninkomens. De overige 10% marge mag de corporatie toewijzen aan een hoger huishoudinkomen.

In 2018 wees Fien Wonen in totaal 215 sociale huurwoningen (98,14%) toe aan de primaire doelgroep. Voor eventuele bijzondere situaties maakt Fien Wonen bewust gebruik van de 10% marge, zoals bij toewijzingen van aangepaste (Miva-) woningen, bij urgenties (stadsvernieuwing) en bij de huisvesting van statushouders.

WONINGZOEKENDEN

Fien Wonen werkt met 14 woningcorporaties in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en in de aangrenzende regio's Lingewaal, Land van Heusden & Altena en de Bommelerwaard met een gezamenlijk woonruimtetoewijzingssysteem: *Woongaard*.

De woningmarktregio Woongaard exploiteert gezamenlijk ± 48.939 woningen. Woningzoekenden kunnen zich inschrijven via Woongaard en reageren op alle aangeboden woningen. Voor Fien Wonen betekent dit dat woningzoekenden uit de hele Woongaardregio kunnen reageren op het aanbod. Woongaard stelt periodiek marktinformatie beschikbaar aan de deelnemende corporaties.

Woningmarktregio Woongaard	Woongaard	Zederik	Hardinxveld-Giessendam
Ingeschreven woningzoekenden	60.655	980	1.656
Actief woningzoekend	4,8%	1,1%	2,4%
Zoektijd (jaar)	1,1	1,4	1,1
Inschrijftijd (jaar)	2,7	2,0	2,0
Populariteit (reacties per woning)	54	56	47

Tabel: Marktonwikkelingen in de vraag Woongaardregio, 2018

URGENTEN

De behandeling van een aanvraag voor urgentie is een gemeentelijke aangelegenheid. In de gemeente Zederik wordt het College van Burgemeester en Wethouders geadviseerd door de Adviescommissie WoningToewijzing (Fien Wonen is lid van deze commissie). In de gemeente Hardinxveld-Giessendam verloopt de urgentieaanvraag volledig via de gemeente. Na afgifte urgentieverklaring ontvangt de woningzoekende en verhuurder een schriftelijke reactie van de gemeente. Urgentie wordt geactiveerd in het woningzoekendesysteem Woongaard. De urgente woningzoekende kan gaan reageren op passende woonruimte of wordt via bemiddeling geholpen aan een woning.

In 2018 zijn in totaal 7 woningen aan urgente woningzoekende toegewezen (niet zijnde statushouders) in de gemeente Zederik.

In de gemeente Hardinxveld-Giessendam zijn in totaal 9 woningen aan urgente woningzoekende toegewezen. Van deze urgente woningzoekende waren 2 stadsvernieuwingsurgent en 7 sociale/medisch urgent.

STATUSHOUDERS

Met de gemeente Hardinxveld-Giessendam sloot Fien Wonen in 2016 een convenant Huisvesting statushouders 2016-2018 af. Daarnaast participeert Fien Wonen in Hardinxveld-Giessendam in de werkgroep Kerk & Vluchteling, die zich inzet voor de begeleiding van statushouders. In de gemeente Zederik is er geen dergelijk convenant afgesloten.

In de gemeente Hardinxveld-Giessendam was er een taakstelling in 2018 van 26 statushouders. Dit is bijna gelijk gebleven aan 2017 (25 statushouders). Fien Wonen wees 5 woningen toe om deze taakstelling te volbrengen. Ondanks meer plaatsingen in 2017 dan de taakstelling (+6), de komst van 6 na-reizigers en toewijzing van 5 woningen met 1 medereiziger, is de doelstelling op 3 na niet gehaald. De oorzaak komt door het te weinig aanbod vanuit de COA instantie.

In 2018 had de gemeente Zederik een taakstelling van 20 statushouders, dit is bijna gelijk gebleven aan 2017 (19 statushouders). Fien Wonen wees in totaal 4 woningen toe aan statushouders om de taakstelling te volbrengen. Vanwege meer plaatsingen in 2017 dan de taakstelling (+9), de komst van 7 na-reizigers en 4 plaatsingen in 2018, is door een weigering van 1 statushouder de taakstelling net niet gehaald. In 2019 begint Fien Wonen met een achterstand van -1.

BEZWAREN WONINGTOEWIJZING

Burgemeester en wethouders van beide gemeenten behandelen klachten over de woningtoewijzing. In 2018 ontving Fien Wonen hier geen klachten over.

VRIJGEKOMEN WONINGEN

Fien Wonen heeft een divers aanbod aan woningen of andere type verhuureenheden, zie hiervoor “2.1 Samenstelling voorraad”.

In 2018 heeft Fien Wonen in de bestaande sociale woningvoorraad van de gemeente Hardinxveld-Giessendam 132 woningen, 4 garages, 6 anti-kraak en 1 bedrijfswoning opnieuw verhuurd. Daarnaast heeft Fien 6 aangekochte woonwagens-standplaatsen en 9 nieuwbouwwoningen verhuurd.

In de gemeente Zederik verhuurde Fien in de bestaande sociale woningvoorraad 74 woningen, 2 vrije sector woningen en 1 parkeerplaats opnieuw.

De mutatiegraad op basis van woningverhuringen komt daarmee voor de woningen uit op 6.9%. In 2015 was dit 7%, in 2016 was het 8,1% en in 2017 6,8%.

In totaal waren op 31 december 2018 nog 17 woningen (excl. anti-kraak) niet verhuurd. Een externe leegstandsbeheerder verhuurt namens Fien Wonen woningen die op termijn gesloopt worden. Via de leegstandswet werden de laatste 30 woningen in de Oranjebuurt op deze wijze verhuurd tot 1 juni 2018. Deze woningen zijn per die datum gesloopt. In de Frederikstraat en Sluisweg zijn 17 woningen via een anti-kraak contract verhuurd. De toekomst van deze woningen wordt in 2019 vastgesteld.

2.5 Instandhouding, verbetering en duurzaamheid van de woningen

Door tijdig onderhoud uit te voeren aan de woningen, woningen te verbeteren en te verduurzamen, blijft het woningbezit van Fien Wonen op het gewenste kwaliteitsniveau.

INSTANDHOUDING

Ten aanzien van de instandhouding kent Fien Wonen het niet-planmatig onderhoud en planmatig onderhoud. Het niet-planmatig onderhoud is te splitsen in reparatie- en mutatieonderhoud en Onderhoudsabonnement. Onder het planmatig onderhoud verstaan we ook contractonderhoud en vraag gestuurd onderhoud. Daarnaast investeren we in Duurzaamheid.

2.5.1 AEDES BENCHMARK 2018

Prestatieveld Onderhoud & verbetering	Score Fien Wonen	Gemiddelde score sector	Letter Fien Wonen
Geharmoniseerde instandhoudingskosten driejarig onderhoud	€ 1.960,00	€ 2.244,00	
Instandhoudingskosten referentiewaarde driejarig gemiddelde	€ 2.259,00		
Instandhoudingskostenindex driejarig	87		B
Technische woningkwaliteit (energie-index)	1,62	1,65	
Technische woningkwaliteit referentiewaarde	1,62		
Technische woningkwaliteitsindex	100		B
Ervaren woningkwaliteit	7,2	7,1	
Ervaren woningkwaliteit referentiewaarde	6,9		
Ervaren woningkwaliteitsindex	105		A

De scores van Fien Wonen zijn ten opzichte van 2017 nagenoeg gelijk gebleven.

- Een index onder de 100 betekent minder uitgaven dan gemiddeld/ boven de 100 meer uitgaven dan gemiddeld.
- Instandhoudingskosten; Voor de benchmark 2018 zijn deze kosten gebaseerd op gemiddelde kosten 2015-2017. De index komt voor Fien Wonen uit op 87, slechts net onder de score voor een A label.
- Technische woningkwaliteit; Middenin de range van B.
- Ervaren woningkwaliteit; Fien Wonen scoort hier 2 punten boven de A-grens.

2.5.2 NIET-PLANMATIG ONDERHOUD

Het niet-planmatig onderhoud van Fien Wonen bestaat uit: reparatieverzoeken, mutatieonderhoud en onderhoudsabonnement. Het dagelijks onderhoud wordt uitgevoerd door eigen onderhoudsmedewerkers in combinatie met lokale aannemers. Met deze aannemers is een contract afgesloten.

REPARATIEONDERHOUD

Het reparatieonderhoud wordt uitgevoerd naar aanleiding van een melding van een gebrek dat binnen korte termijn moet worden opgelost. In 2018 ontving Fien Wonen 4.212 reparatiemeldingen met gemiddelde kosten van € 140, - per melding. De totale uitgave aan Reparatie onderhoud is € 591.000,00. Hiermee zijn we ruim binnen de begroting gebleven (circa 69%).

ONDERHOUDSABONNEMENT

Voor het onderhoud dat valt onder het besluit kleine herstellingen, het zogenaamde huurdersonderhoud, kan de huurder desgewenst een onderhoudsabonnement afsluiten voor € 7, - per maand. Fien Wonen neemt dan enkele zaken van het huurdersonderhoud over. Voor het onderhoud dat valt onder het abonnement kan de bewoner telefonisch of via de website een verzoek indienen. Fien Wonen lost het probleem dan via de eigen onderhoudsdienst kosteloos op. Daarnaast maakt een tweejaarlijkse keuring van de woning onderdeel uit van het onderhoudsabonnement.

Per 1 april 2018 is met beide huurdersraden een overeengekomen geüniformeerd beleid ingevoerd. Tevens is de naam veranderd van serviceabonnement naar onderhoudsabonnement.

De uitgave van aan onderhoudsabonnement is circa € 30.000, - en is daarmee binnen begroting gebleven.

In de gemeente Hardinxveld-Giessendam bestond dit abonnement al langer. Ook in de gemeente Zederik kunnen huurders dit abonnement sinds 2017 afsluiten. Het deelnemerspercentage is hiermee verschillend:

	Zederik	Hardinxveld-Giessendam	Totaal
Aantal onderhoudsabonnementen	278	1137	1415
% onderhoudsabonnementen	25%	57%	45%

MUTATIEONDERHOUD

Bij een mutatie van een woning is het uitgangspunt bij het weer verhuurbaar maken van de woning: schoon, heel en veilig. Het mutatieonderhoud is in 2018 bij 217 woningmutaties uitgevoerd. De mutatie is tevens een gelegenheid om verbeteringen door te voeren in de woning, zoals het vernieuwen van de badkamer, keuken en toilet (BKT). In 2018 is voor het vervangen van BKT bij mutatie ook gestart met 'vraag gestuurd onderhoud'; BKT wordt tijdens mutatie alleen vervangen als niet heel of veilig is. Is de BKT dat wel maar is de levensduur verstreken, is het de keuze van de nieuwe huurder of er vervanging plaatsvindt.

Als de woning nog niet eerder was (na)geïsoleerd (daken, spouwmuren, begane grond vloeren en isolatieglas), is gelijktijdig een isolatiepakket aangebracht.

Aan het mutatieonderhoud is € 592.000,00 uitgegeven. Dit is circa 93% van het begrootte bedrag. Een deel van de uitgevoerde werkzaamheden die tijdens de mutatie wordt uitgevoerd, zoals isolatie of vervangen van een badkamer, beschouwen we hierbij niet als onderhoudskosten maar als investering in de woning. Deze kosten zijn niet in deze realisatie verwerkt.

In onderstaande tabel zijn de gemiddelde kosten voor niet-planmatig onderhoud weergegeven (per VHE per type onderhoud in €).

Niet planmatig onderhoud (in euro's, per VHE)	2017	2018
Reparatieonderhoud	€ 226	€ 173
Mutatieonderhoud	€ 140	€ 174

2.5.3 PLANMATIG ONDERHOUD

Onder het planmatig onderhoud vallen complexmatige en technische werkzaamheden (soort onderhoud 6 en 7). Deze werkzaamheden zijn door periodieke opname van de conditie in de jaren in te plannen. Jaarlijks wordt daarom tijdens de begroting ook vastgesteld welke planmatige werkzaamheden in het aankomende jaar worden uitgevoerd. De werkzaamheden worden voornamelijk door middel van een aanbestedingsprocedure gegund.

Tot planmatig onderhoud behoren onder andere het buitenschilderwerk, reparatie of vervanging van voegwerk, vernieuwing van daken en dakgoten, reinigen van kunststof beplating en onderhoud aan, en vervanging van, installaties.

Het planmatig onderhoud in combinatie met verduurzamingsmaatregelen aan de Uranusflat is een mooi project. Samen met de bewonerscommissie is aan het plan invulling gegeven. Er is een bewonersavond georganiseerd waarbij bewoners enerzijds geïnformeerd zijn en anderzijds hun inbreng over het proces konden geven. Beheerzaken kwamen hierbij aan het licht, die we direct op hebben kunnen pakken en tijdens de informatieavond positief konden terugkoppelen.

Het in 2018 beoogde planmatig onderhoud in de begroting is voor 67% gerealiseerd. Het niet realiseren van de begroting heeft voornamelijk te maken met 'achteraf niet noodzakelijk onderhoud', het deels doorschuiven van de projecten Uranusflat en zonnepanelen naar 2019 en het feit dat het aantal te vervangen badkamers, keukens en toiletten onder de prognose bleef.

CONTRACTONDERHOUD

Voor sterk periodiek terugkerende activiteiten waarbij het van belang is dat storingen snel en adequaat worden opgelost, zijn contracten met specialistische bedrijven afgesloten (soort onderhoud 5). Bijvoorbeeld op het gebied van liften, centrale verwarming en ontstopping van het riool. Contracten worden periodiek geëvalueerd en opnieuw aanbesteed volgens inkoop- en aanbestedingsbeleid.

Realisatie planmatig onderhoud	2018	2017
Planmatig onderhoud	3.224	1.991
Contractonderhoud	654	638
Totaal	3.878	2.629

Tabel Planmatig onderhoud in euro's naar type onderhoud (in € 1.000)

VRAAGGESTUURD PLANMATIG ONDERHOUD

Fien Wonen voert vraaggestuurd onderhoud (soort onderhoud 9) uit. Dit onderhoud bestaat uit het vernieuwen van badkamers (30 jaar) en/of toiletten (30 jaar) en/of keukens (15 jaar). Alle woningen die voor vraaggestuurd onderhoud in aanmerking komen, krijgen een check op en waar nodig aanpassing van de gas- en elektra-installatie. Huurders kiezen of ze de aangeboden onderhoudswerkzaamheden uit laten voeren in hun woning en zo ja: wanneer en welke werkzaamheden. Daarbij hebben de huurders de keuze om de vernieuwing tegelijkertijd of afzonderlijk van elkaar uit te laten voeren. In 2018 voerde Fien Wonen 142 keukenrenovaties, 112 badkamerrenovaties en 32 toiletrenovaties vraaggestuurd uit.

2.5.4 DUURZAAMHEID

Conform huidig beleid betreft duurzaamheid (soort onderhoud 9) bij Fien Wonen voornamelijk het aanbrengen van zonnepanelen en het na-isoleren van de schil van de woning. Voor 2018 zijn er 406 VHE 's voorzien van zonnepanelen en het aanbrengen van dakisolatie bij 2 hoogbouwcomplexen te Hardinxveld-Giessendam (Pr Margrietflat C909 en Wielinghof C817). Daarnaast is dakisolatie aangebracht bij 30 eengezinswoningen en spouwisolatie bij 17 eengezinswoningen in de gemeente Hardinxveld-Giessendam en Zederik. In totaal is er voor circa €1.655.000, - geïnvesteerd in duurzame maatregelen.

2.5.5 WARMTEWET

In het kader van de Warmtewet heeft Fien Wonen het meten en afrekenen van Stookkosten per 2018 uitbesteed aan ISTA Nederland B.V.. Fien Wonen verzorgt nog wel de informatieverstrekking en heeft een eigenaarsrol (o.a. vaststellen tarief) in dit proces. In de volgende wooncomplexen van Fien Wonen is de Warmtewet van toepassing:

Gemeente Zederik:

- De Vijverhof in Meerkerk

Gemeente Hardinxveld-Giessendam:

- Peulenlaan
- Uranusstraat
- Jupiterstraat
- Plutostraat
- J. van Stolbergstraat
- Gr. Lodewijkstraat
- Tiendweg
- Jacobsweer
- Rembrandthof

3. Nieuwbouw en Renovatie

3.1 Nieuwbouw en Renovatie in ontwikkeling

In 2018 heeft Fien Wonen een nieuw investeringsstatuut en aanhangend investeringsproces vastgesteld. In dit statuut en proces is een duidelijk kader vastgesteld hoe in diverse fases een investeringsbeslissing tot stand moet komen. Daarbij is ook de rol van de huurdersraad/bewonerscommissie en eventuele andere stakeholders beter geborgd.

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van lopende investeringsprojecten.

STATIONSSTRAAT, LOCATIE VOORMALIGE GIESSENSCHOOL, HARDINXVELD-GIESSENDAM

Fien Wonen, en haar rechtsvoorgangers, hebben diverse pogingen ondernomen om tot een ontwikkeling van een plan op deze locatie te komen. In 2011 is gekozen voor een (sociaal) maatschappelijke invulling van de locatie. Diverse plannen zijn de revue gepasseerd gerelateerd aan (gezondheid)zorg en wonen. Al deze plannen bleken uiteindelijk in 2018 echter niet haalbaar. Daarom is besloten de locatie te gaan vervreemden ervan uitgaande dat er vanuit de markt voldoende animo is om deze locatie te ontwikkelen met verschillende huurniveaus en type zorgwoningen.

Inmiddels zijn voorbereidingen gestart met het oog op verkoop van de onderhavige kavels.

GORINCHEMSESTRAAT 26 EN 28, MEERKERK

Voor de realisatie van het nieuwbouwproject De Bakkerij werd door toenmalig Goed Wonen Zederik grond en woningen aangekocht aan de Gorinchemsestraat. De aangekochte woningen die niet nodig waren voor de ontwikkeling werden, op 2 na, na de aankoop doorverkocht. Gorinchemsestraat 26 werd aangekocht in verhuurde staat, Gorinchemsestraat 28 werd verhuurd in de vrije sector. Beide woningen kwamen in 2016 leeg. In 2017 is onderzocht wat de exploitatiemogelijkheden van de woningen in de toekomst zijn. Uiteindelijk is er toch voor gekozen om de woningen te verkopen. Die procedure is eind 2017 in gang gezet. Begin 2018 zijn beide woningen verkocht. Na akkoord van de gemeente werden ook de toegangsweg én de 4 parkeerplaatsen aan de 2 nieuwe eigenaren verkocht.

KILLESTEIJNSTRAAT II, LEXMOND

Fien Wonen wenst haar portefeuille uit te breiden met nieuwe grondgebonden woningen in de gemeente Zederik. Het idee is daarbij een product te realiseren dat met zoveel mogelijk natuurlijke materialen wordt gebouwd. De gemeente Zederik heeft Fien Wonen gevraagd te participeren in de ontwikkeling op de locatie Killesteijn. Hier kunnen, uitgaande van een eerste verkavelingsstudie, circa 10 zogenaamde bio-based woningen worden gerealiseerd. Inmiddels is gestart met het nader definiëren van het product in de vorm van een op te stellen programma van eisen.

BOORSTRAAT

Fien Wonen onderzoekt naast de al uitgewerkte variant 'renovatie voor nog ten minste 25 jaar exploitatie' nog 2 varianten om een bredere afweging te kunnen maken van de toekomst van het project. Dit doet Fien in samenspraak met de bewoners.

Aangezien er nu nog geen warmtevisie vastgesteld voor Hardinxveld-Giessendam en energetische technieken in de komende jaren sterk worden verbeterd, is een variant met tijdelijk karakter een optie om goed te onderzoeken.

FREDRIKSTRAAT

Het complex Frederikstraat betreft twaalf ruim 70 jaar oude woningen waarbij wordt onderzocht of deze levensduur verlengende renovatie moeten ondergaan of juist sloop / nieuwbouw. Fien wonen heeft adviesbureau BHG ingehuurd om te laten onderzoeken welke scenario's mogelijk zijn gezien de bouwkundige staat van de woningen. Vier scenario's voor renovatie en/of nieuwbouw zijn besproken met de huidige vaste huurders. In het eerste kwartaal 2019 wordt het definitieve besluit genomen voor renovatie of sloop/nieuwbouw.

RIJNSTRAAT 1

In het kantoorpand wil Fien Wonen een kleinschalig wooncomplex realiseren in combinatie met een vernieuwd kantoor op de begane grond. Samen met de stichting Place4me wil Fien Wonen een fijne woonplek creëren voor mensen met autisme. De bedoeling is dat het complex naast de 10 appartementen, verdeeld over twee woonlagen, ook een gemeenschappelijke ruimte op de eerste woonlaag krijgt. In deze ruimte kunnen diverse activiteiten worden ondernomen en er kan gezamenlijk worden gegeten.

3.2 Nieuwbouw en Renovatie in uitvoering

HERSTRUCTURERING ORANJEBUURT, HARDINXVELD-GIESSENDAM

De Oranjabuurt in Boven-Hardinxveld is een locatie waar in 5 fasen nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd. Fien Wonen heeft de realisatie van alle fases aanbesteed aan aannemersbedrijf J. van Daalen B.V.

In 2017 zijn de bestaande woningen, op de locatie waar fase 4a en b worden gebouwd, in het najaar gesaneerd en gesloopt. Daarbij is het besluit genomen om fase 4 en 5 aansluitend te gaan realiseren. Dat betekent een doorgaande uitvoering in 2018 en 2019. Daarnaast is eind 2017 besloten om alle koopwoningen in fase 4a/b en 5 om te zetten naar alleen sociale huurwoningen. De realisatie van de woningen van de 2 laatste fasen (4b en 5) zijn in volle gang. Deze opleveringen staan respectievelijk ingepland voor maart en mei 2019.

Aansluitend zullen in samenspraak met de gemeente de infra-werkzaamheden worden uitgevoerd in de Oranjebuurt. Deze werkzaamheden zullen in het najaar 2019 worden opgeleverd. Toekomstige bewoners kunnen de bouw van hun woning op de voet volgen en krijgen de mogelijkheid om te kiezen uit een lijst met opties. De opties kunnen via de huur of in één keer betaald worden.

3.3 Nieuwbouw en Renovatie opgeleverd

HERSTRUCTURERING ORANJEBUURT, HARDINXVELD-GIESSENDAM

In de Oranjebuurt in Boven-Hardinxveld is in 2017 fase 3 van de in totaal 5 bouwfases gerealiseerd. Het betreft totaal een toevoeging van 5 huurwoningen en de verkoop van 6 nieuwbouwwoningen. In juli 2018 is Fase 4a met 9 sociale huurwoningen opgeleverd. Deze zijn aansluitend verhuurd.

4. Dienstverlening

Naast actief overleg met de huurdersorganisaties, informeert Fien Wonen haar huurders ook via andere kanalen over het beleid en activiteiten. Aan de hand van het klantportaal, brochures, het bewonersmagazine, de website, social media kanalen en via informatiebrieven, vindt de informatie haar weg naar de huurders en stakeholders.

AEDES BENCHMARK

Fien Wonen laat haar dienstverlening jaarlijks meten volgens de Aedes Benchmark. In onderstaande tabel is het resultaat weergegeven van het huurdersoordeel in 2018. De score bestaat uit een rapportcijfer en een letter, die een beoordeling geeft over het rapportcijfer. Een A-score is boven gemiddeld, een B-score is gemiddeld en een C-score is onder gemiddeld.

Onderdeel	Fien Wonen		Sector gemiddelde
	Rapportcijfer	Letter	
Huurdersoordeel totaal	7,8	A	7,5
Nieuwe huurders	7,7	B	7,5
Huurders met reparatieverzoek	8,0	A	7,5
Vertrekkende huurders	7,6	B	7,4

Tabel Aedes Benchmark 2018, oordeel huurders.

Fien wonen haalt in 2018 wederom een A score op het onderdeel 'huurdersoordeel'. Sectorbreed zien we dat de scores van corporaties behoorlijk bij elkaar liggen. Met een gemiddelde score van een 8 op reparatieverzoeken bewijst Fien Wonen dat onze eigen onderhoudsdienst op de goede manier, goed werk aflevert. Vergelijken we de resultaten van 2018 met die van 2017 dan zien we dat vooral de score van Nieuwe huurders met 0,4 punten gedaald is, de score op reparatieverzoeken gelijk is gebleven en de score op vertrokken huurders met 0,3 punten verbeterd is.

De enquêtes geeft Fien Wonen een goede terugkoppeling van de klant hoe de processen nog beter en klantgerichter kunnen zijn. Dit zal dan ook zijn weerslag hebben in het organisatieproject "Processen verbeteren" in 2019.

Het huurdersoordeel van het prestatieveld Onderhoud & verbetering is al in paragraaf 2.5.1 weergegeven.

OVERLEG MET HUURDERSORGANISATIES

Fien Wonen overlegt periodiek met de huurdersorganisaties om te weten wat er speelt onder de huurders. Fien Wonen heeft twee huurdersorganisaties: stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam en Huurders- en bewoners Belang Zederik. Dit zijn overkoepelende belangenorganisaties van de huurders. Beide organisaties behartigen de gezamenlijke (bijvoorbeeld rondom het algemene beleid) en de gezamenlijke belangen (bijvoorbeeld rondom individuele projecten) van de huurders.

Met de huurdersorganisaties overlegt Fien Wonen op periodieke basis op grond van de Overlegwet. Dit is verder uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst, welke na de fusie door Fien Wonen en de huurdersorganisaties zijn vastgesteld. Het beheer van de leden en dagelijkse bestuur is in handen van de organisaties zelf.

Om het werk van de huurdersorganisaties mogelijk te maken levert Fien Wonen een jaarlijkse financiële bijdrage en biedt zij faciliteiten zoals vergaderruimtes en een rubriek in het bewonersblad aan.

De huurders in de gemeente Zederik zijn hierbij automatisch lid van de huurdersorganisatie HBZ. Huurders- en bewoners Belang Zederik had in 2018 een budget van € 13.452, - en stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam een budget van € 16.301, - De belangrijkste uitgaven betreft de scholing van de bestuursleden, presentiegelden en het inhuren van externe adviseurs.

In het reguliere overleg met de besturen van beide huurdersorganisaties besprak Fien Wonen in 2018 de volgende onderwerpen:

- Organisatieveranderingen Fien Wonen
- Duurzaamheidsmaatregelen woningverbetering
- Voorraadplan
- Wet AVG
- Gevolgen gemeentelijke herindeling
- Managementrapportage
- Samenwerking tussen huurdersorganisaties
- De jaarlijkse huurverhoging 2018
- Het jaarverslag 2017
- Voortgang (nieuwbouw)projecten
- Ontwikkelingen regionale woonruimteverdeling.

Op de onderwerpen waar dat volgens de overeengekomen samenwerkingsovereenkomst (en daarmee de Overlegwet) benodigd was, is een officieel advies of goedkeuring gevraagd en afgerond door Fien Wonen met de huurdersorganisaties. Naast dit formele overleg voert de directeur-bestuurder in de maanden waar geen overleg gepland is een informeel overleg met de voorzitters en een bestuurslid van de huurdersbelangenorganisaties. Dit overleg biedt ruimte voor zaken die nog niet formeel geagendeerd zijn.

BEWONERSCOMMISSIES

Daarnaast overlegt Fien Wonen in beide gemeenten met opgerichte bewonerscommissies over het gebouwbeheer en aanverwante zaken. Ook problemen ten aanzien van de leefbaarheid en, indien relevant, de planning en uitvoering van de onderhoudsprojecten komen ter tafel. De vergaderingen dienen daarmee een dubbel doel. Fien Wonen blijft op deze manier goed op de hoogte van wat er speelt onder de huurders en de huurders blijven op de hoogte van alles wat er rond het complex speelt.

In totaal voert Fien Wonen overleg met 6 bewonerscommissies:

- Patrijs Meerkerk
- Vijverhof Meerkerk
- Jupiterstraat Hardinxveld-Giessendam
- Uranusstraat/Peulenlaan Hardinxveld-Giessendam
- Peulenhof Hardinxveld-Giessendam
- Rembrandthof Hardinxveld-Giessendam

Een aantal mooie resultaten is in samenwerking met bewonerscommissies gehaald:

- In de Peulenhof is begin 2018 een informatiebijeenkomst georganiseerd over ‘babbeltrucs’ aan de deur. In 2017 is dit regelmatig voorgekomen. Dit geeft huurders een onveilig gevoel. Na een succesvolle bijeenkomst in de Wielinghof is samen met de politie ook in de Peulenhof voorlichting gegeven.
- In de Vijverhof is veel aandacht besteed aan het verhelpen van een langdurige waterlekkage. Vanwege de langdurigheid verliepen de eerste contacten stroef. Uiteindelijk is in overleg met de bewonerscommissie een aantal werkzaamheden uitgevoerd en zijn de lekkages verholpen.

AFREKENINGEN STOOK- EN SERVICEKOSTEN

De in 2018 opgestelde, verzonden en afgerekende stook- en servicekosten zijn goed verlopen.

Bewonerscommissies zijn in de conceptfase betrokken, waarbij slechts op een aantal punten verduidelijking nodig was. Dit heeft geresulteerd in zeer weinig vragen/ reacties van bewoners en er is door geen enkele huurder bezwaar aangetekend. De afrekening stookkosten is per stookjaar 2018 uitbesteed aan Ista Nederland B.V.

KLANTENPANELS

In 2018 organiseerde Fien Wonen één klantenpanel over ‘nieuwe dienstverlening’. Een rode draad door het panel was communicatie. De volgende zaken gaven het klantpanel aan:

“We reageren niet altijd binnen redelijke termijn op een vraag/ verzoek, informatie rondom projecten kan frequenter en duidelijker en het is onvoldoende bekend wat Fien Wonen wel/niet doet. Daarnaast wordt verdere digitalisering prima bevonden, maar verstrek informatie ook nog op papier wanneer de situatie erom vraagt.”

Het klantenpanel vond voor de toekomst vooral belangrijk dat Fien Wonen een betrouwbare verhuurder blijft/ wordt. ‘Zeg wat je doet en doe wat je zegt’ kwam regelmatig over tafel. Ook duurzaamheid, betaalbaarheid en veiligheid werden als thema’s erg belangrijk bevonden. Van onze kernwaarden optimistisch, betrokken en vindingrijk wordt betrokkenheid als hoogste gewaardeerd. Daarnaast wil Fien Wonen een ‘klantgestuurde’ organisatie zijn. We hebben oren naar de klant en leveren daarin gepaste dienstverlening.

HUURDERSPORTAAL

Eind 2018 is het systeem voor het Fien huurdersportaal geïmplementeerd. Via het portaal kunnen huurders hun huursaldo en betalingen inzien, online huur betalen en bijvoorbeeld persoonsgegevens aanpassen. Medio december zijn de eerste 500 huurders schriftelijke aangeschreven met een activeringscode. Meer dan 10% heeft het portaal al geactiveerd. Dit lijkt aan de lage kant, echter onze leverancier geeft aan dat 10-15% gemiddeld is.

In januari en februari 2019 worden nog circa 1.000 huurders aangeschreven en in maart het restant huurders. Via ons bewonersblad en herinneringsbrieven blijven we er aandacht aan besteden. Daarnaast activeren we nieuwe huurders, zodat het aantal deelnemers automatisch blijft groeien.

Het Huurdersportaal zelf is ook groeiend. Binnenkort kunnen huurders ook hun huurovereenkomst en een deel van de correspondentie via het portaal raadplegen.

GESCHILLENCOMMISSIE

Fien Wonen is aangesloten bij de geschillencommissie Wonen Zuid-Holland. Bij deze geschillencommissie zijn 22 corporaties uit Zuid-Holland aangesloten. In 2018 is één geschil door een huurder van Fien Wonen bij de commissie ingediend.

De aard van het schil was een niet goed functionerende ondervloer bij bovenburen. Hierin is onze zienswijze gevraagd en heeft een hoorzitting plaatsgevonden. Uitspraak van de geschillencommissie was dat de klacht niet gegrond was.

4.1 Woonomgeving en leefbaarheid

WIJKBEHEER

Fien Wonen hecht waarde aan een goede woonomgeving waar haar klanten zich thuis voelen. Hiervoor is het nodig de woonomgeving van woningen op het gewenste niveau te brengen en te houden. Dat vraagt om een gezamenlijke inspanning met bewoners, zorg- en welzijnspartijen en gemeenten. Met deze partners werkt Fien Wonen aan het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving, evenals voor het prettig wonen en het beperken van overlast. Als bewoners in samenwerking met Fien Wonen goed zorgen voor de algemene ruimten en de zichtbare (privé) buitenruimten in complexen, zijn de wooncomplexen leefbaar en is het prettig wonen.

WIJKBEHEERDERS

Bij Fien Wonen zijn 2 wijkbeheerders werkzaam. Zij zijn een aanspreekpunt voor huurders, onderhouden contacten met huurderscommissies en hebben de eerstelijnscontacten bij overlast. In bepaalde gevallen maken zij ook gebruik van externe partijen ter ondersteuning, zoals Buurtbemiddeling. De wijkbeheerders spreken huurders op tactische wijze aan op de naleving van de algemene huurvoorwaarden. Zij maken deel uit van interne projectteams en participeren in het externe netwerk zoals: bewonerscommissies, leefbaarheidswerkgroepen en andere partners in de wijk. Met projecten zoals Tent in de wijk is de leefbaarheid opnieuw naar een hoger niveau getild. In de gemeente Zederik zijn de wijkbeheerders 1 dagdeel in de week werkzaam. Bij overlast wordt Buurtbemiddeling ingezet.

LEEFBARE SAMENLEVING

Het uitgangspunt is dat huurders prettig wonen in een schone en veilige leefomgeving en gebruik kunnen maken van maatschappelijke voorzieningen. Fien Wonen stimuleert initiatieven van bewoners en nodigt hen uit om hun ideeën, wensen en tevredenheid kenbaar te maken, zodat Fien Wonen zich als organisatie kan blijven ontwikkelen en verbeteren.

4.2 Wonen en sociaal economische problematiek

HUURVERHOOGING EN BEZWAREN

Op 1 juli 2018 heeft Fien Wonen een inkomensafhankelijke huurverhoging van 5,4% gevraagd aan huurders die hieraan volgens wettelijke regelgeving in aanmerking kwamen. Na het vaststellen van het ondernemingsplan, waarin Fien zich blijft richten op de primaire doelgroep, is dit een logische vervolgstap. Door de inkomensafhankelijke huurverhoging stimuleert Fien de doorstroming van mensen met een inkomen van meer dan € 41.056, -, zodat de woningvoorraad beschikbaar komt voor onze primaire doelgroep. Zoals overeengekomen met beide huurdersraden kreeg onze primaire doelgroep een huurverhoging van maximaal 1,25%, welke lager was dan wettelijk is toegestaan. Het overige vastgoed heeft een verhoging gekregen conform contractuele afspraken.

Uiteindelijk zijn hierop 27 bezwaren door huurders ingediend. Hiervan zijn 2 bezwaarschriften doorgestuurd naar de huurcommissie en toegewezen. Van de andere bezwaarschriften zijn er 16 toegewezen en 9 afgewezen.

HUURACHTERSTAND

Op 31 december 2018 bedroeg de totale huurachterstand 0,77% van de jaarhuur. Dit is 0,13% hoger dan in 2017. Fien Wonen benadert huurders actief als een huurachterstand dreigt. Doel is om via een persoonlijke benadering tot een maatwerkoplossing te komen. In veel gevallen lukt het om tot een betalingsregeling te komen. Er is in 2018 een stijging merkbaar in de looptijd van de betalingsregelingen, doordat huurders met een laag inkomen steeds minder aflossingscapaciteit hebben. Samen met welzijnsstichting Servanda in Hardinxveld-Giessendam en stichting Schuldhulpmaatje in Zederik biedt Fien Wonen huurders vrijwillige professionele ondersteuning bij budgetbeheer.

Door de samenwerking met het Sociaal Team van de gemeente Hardinxveld-Giessendam en Zederik duurt het langer voordat er nu een deurwaarder wordt ingeschakeld. Er is hierdoor een zichtbare stijging in het aantal huurders met een huurachterstand tussen de 3 en 6 maanden te zien. Veelal betreft dit huurders met meerdere schulden en weinig of geen aflossingscapaciteit.

ONTRUIMINGEN

Landelijk en bij Fien Wonen is er aandacht voor het ontruimen van (sociale) huurwoningen. Redenen om via juridische wegen een woning te ontruimen zijn huurachterstand, hennepcultuur en/of drugshandel in de woning en ernstige overlast. In 2018 vond in de gemeente Hardinxveld-Giessendam 1 uithuiszetting vanwege huurachterstand plaats. In de gemeente Zederik was er in 2018 vanwege huurachterstand ook 1 uithuiszetting. Hier is een ontruimingsvonnis gehaald omdat de huurder met de noorderzon is vertrokken naar het buitenland. Wel zijn er meerdere ontruimingsvonnissen vanwege huurachterstand gehaald door Fien Wonen, maar die zijn uiteindelijk geannuleerd vanwege betaling door de huurder van de huurachterstand.

TWEDE KANS BELEID / WONEN MET VOORWAARDEN

In 2018 zijn in het kader van het voorkomen van ontruimingen 6 contracten in het kader van het tweede kans beleid afgesloten. Het ging hier 5 maal om het financiële verleden en één maal om een ernstig geval van overlast en agressie. In gesprek met de huurder en andere stakeholders tracht Fien met een dit beleid huisuitzettingen te voorkomen. Er worden duidelijk afspraken met de huurder gemaakt die periodiek worden getoetst.

HENNEP- EN OPIUMWET

Fien Wonen hanteert een zerotolerance beleid op dit thema. Echter huurders waar minder dan 5 wietplanten worden aangetroffen krijgen één waarschuwing en vallen bij herhaling daarna ook onder het zerotolerance beleid. Als er sprake is van een hennepkwekerij in een huurwoning, zet Fien Wonen in op ontbinding van de huurovereenkomst als de huurder niet kiest voor vrijwillig opzeggen van de huurovereenkomst. Hierin werkt Fien Wonen nauw samen met de politie en gemeenten. In 2018 is er op dit thema geen actie nodig geweest.

4.3 Wonen en zorg

ZORG

Fien Wonen bezit het gezondheidscentrum bij de Watertoren in Meerkerk, woon-zorgcomplex Notarisappel te Hardinxveld-Giessendam, het zorggebouw De Laakse Hof voor dementerenden in Lexmond en een gezondheidscentrum in het woon-zorgcomplex Rembrandthof in Boven-Hardinxveld. Het laatste complex is deels in beheer van stichting De Lange Wei en van stichting Rivas Zorggroep, zorgpartners die zich richten op huisvesting van dementerenden. Met De Lange Wei is Fien Wonen in 2018 in gesprek gegaan over de toekomstig van het deel van de Rembrandthof dat De Lange Wei exploiteert. We verwachten in 2019 hierover verdere afspraken te kunnen maken.

Project 'Stationsstraat', een langlopend onderzoek naar de mogelijkheden voor het ontwikkelen van zorgwoningen, is in 2018 afgerond. In samenwerking met zorgorganisaties stichting De Lange Wei en stichting Syndion is geconcludeerd dat het project niet haalbaar was binnen de kaders van deze drie partijen. In 2019 wordt een verdere verkenning uitgevoerd naar mogelijkheden binnen de bestaande voorraad.

Stichting Place 4 Me is een stichting waarin ouders van jongeren met een afwijking in het autistisch spectrum zich hebben verenigd. In samenwerking met deze stichting heeft Fien Wonen de mogelijkheden onderzocht voor huisvesting van 6 tot 10 jongeren. Een plek is mogelijk gevonden: de bovenste verdiepingen van het kantoor van Fien Wonen aan de Rijnstraat. In 2019 wordt de definitieve haalbaarheid van dit plan onderzocht.

VEILIG THUIS

In 2017 werkte Fien Wonen mee aan de pilot 'Veilig thuis' van de gemeente Drechtsteden. Doel van de pilot was om mensen die structureel begeleiding nodig hebben zelfstandig te laten wonen. In 2018 is deze pilot niet geëvalueerd en is Fien Wonen niet meer benaderd om een woning beschikbaar te stellen voor deze pilot.

5. Juridische structuur

Op 1 juli 2015 zijn de stichtingen Omnivera en Goed Wonen Zederik gefuseerd tot stichting Omnivera GWZ. De nieuwe statuten voor deze fusie zijn in 30 juni 2015 opgesteld. Vanwege de herziene woningwet is op 13 september 2016 door de toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties op de voorgenomen statutenwijziging goedkeuring verleend, welke op 9 november 2016 bij de notaris zijn gepasseerd. Op 31 januari 2018 is er een wijziging ingeschreven in het handelsregister. Stichting Omnivera GWZ opereerde vanaf dat moment onder de handelsnaam Fien Wonen.

Op 31 oktober 2018 heeft de RvC goedkeuring verleend aan de voorgenomen statutenwijziging, welke in het teken stond aan het voldoen aan de "veegwet". De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijk relaties heeft op 26 november 2018 dit voorgenomen besluit goedgekeurd, waarna op 11 december de statutenwijzigingen bij de notaris zijn gepasseerd. De volgende gegevens zijn vanaf dat moment van toepassing:

Naam van de toegelaten instelling:	Stichting Fien Wonen
Gevestigd te:	Hardinxveld-Giessendam
Adres:	Rijnstraat 1, 3371 ST Hardinxveld-Giessendam

Inschrijving Kamer van Koophandel te Rotterdam

Stichtingsregister:	41121605
Handelsregister:	23027876

Het nieuwe statuut is beschikbaar op de website van Fien Wonen onder "Publicaties".

6. Interne organisatie en personele bezetting

De medewerkers van Fien Wonen zijn georganiseerd rondom de kernactiviteiten:

- Wonen: activiteiten die betrekking hebben op het verhuren en verkopen van woningen en de leefbaarheid in de wijk.
- Vastgoed: activiteiten die betrekking hebben op het beheren, onderhouden, ontwikkelen en vernieuwen van vastgoed.

De medewerkers van deze afdelingen worden gefaciliteerd door de afdelingen financiën en bedrijfsondersteuning.

Fien Wonen beschouwt medewerkers van strategisch belang voor de organisatie. De gewenste ontwikkeling van Fien medewerkers is een organische groei naar een slimme en wendbare organisatie die van nature de samenwerking zoekt. Naast functiegerichte competenties willen we graag dat de Fien medewerker betrokken, vindingrijk en optimistisch zijn in de uitvoering van de werkzaamheden.

Om dit te ondersteunen staat voor nu voorop dat we willen werken met een uniforme beoordelingssystematiek Leren & Presteren waarin voor iedereen ruimte is om met zijn/haar talent optimaal bij te dragen aan de organisatiedoelstellingen. 2019 is het pilotjaar voor onze nieuwe en uniforme beoordelingssystematiek Leren & Presteren.

Tot 15 januari 2018 waren alle medewerkers gehuisvest op 1 locatie in Hardinxveld-Giessendam. Vanwege constructieve problemen konden we als organisatie daar niet langer blijven en zijn we uiteindelijk uitgeweken naar het gemeentehuis Zederik in Meerkerk.

Het voltallige team aan medewerkers liet veel flexibiliteit en wendbaarheid zien in deze periode. Dit is als voorbeeld een belangrijk kenmerk voor de verdere ontwikkeling waar Fien Wonen als organisatie voor staat.

6.1 Medewerkerspopulatie

In 2018 deden zich een aantal personele wijzigingen voor:

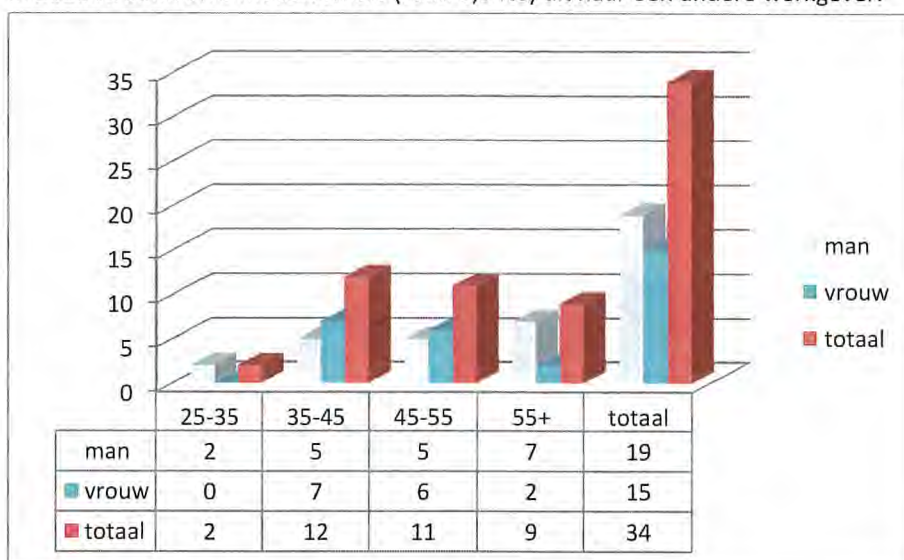
- Op de afdeling Wonen zijn een Manager Wonen & Vastgoed, een tweetal medewerker Klantenservice en een Woonconsulent aangetrokken.
Op de afdeling Vastgoed is een Projectleider gestart.
- Bij Bedrijfsondersteuning zijn een Adviseur strategie en beleid, Senior communicatieadviseur, HRM adviseur en een Secretaresse gestart.
- En op de afdeling Financien zijn ook een drietal nieuwe medewerkers begonnen te werken; een senior medewerker planning & control, senior medewerker financiën en een medewerker financiën.

Allen hebben een tijdelijke arbeidsovereenkomst van 1 jaar.

Per 1 januari 2018 waren 30 medewerkers (25,25 FTE) in dienst bij Fien Wonen, waarvan 3 FTE een tijdelijk dienstverband had. Per 31 december 2018 werken er 34 medewerkers (29,94 fte's) bij Fien Wonen. waarvan 10,22 FTE een tijdelijk dienstverband hadden.

Het gemiddelde dienstverband is 31,7 uur per week (0,88 fte). Uit onderstaande tabellen is af te lezen dat er meer vrouwen (19) dan mannen (15) in dienst zijn. De gemiddelde leeftijd is 48 jaar. De medewerkers van Fien Wonen zijn gemiddeld 12,3 jaar in dienst, gerekend vanaf het moment van in dienst treden bij een van de rechtsvoorgangers van Fien Wonen.

In 2018 stroomden 8 medewerkers (ruim 5,5 fte) uit naar een andere werkgever.



	Gemiddelde leeftijd	Gemiddeld aantal dienstjaren	Gemiddelde parttime %
Directie en ondersteuning	45	1,1	0,9
Financiën	39,8	7,5	0,9
Vastgoed	42,8	18,9	1,0
Wonen	51,9	17,1	0,9
Eindtotaal	47,9	12,3	0,9

INHUUR

In 2018 maakte Fien Wonen gebruik van de inhuur van externen. We gebruiken inhuur voor o.a. specialistische kennis of werkzaamheden of voor tijdelijks invullen van een vaste formatieplaats indien de vacature openstaat.

Gebruikte inleen in 2018

Afdeling	FTE
Financiën	3,57
Wonen & Vastgoed	6,22
HRM	0,44
Directie & Projectontwikkeling	0,66
Communicatie	0,22

Dit zijn de Fte's die we gedurende het jaar 2018 bij Fien Wonen per afdeling hebben gehad. Bij Financiën en HRM zijn gedurende het jaar de activiteiten van de inhuurformatie sterk afgenomen door invulling van de vaste formatie. Bij Wonen is de verwachting dat de inhuurformatie in begin 2019 afneemt door invulling van de vaste formatie.

Organogram Fien Wonen 2018



OPLEIDING EN LOOPBAANONTWIKKELING

In 2018 is € 31.770,- uitgegeven aan opleidingskosten in het kader van functiegerelateerde ontwikkeling. Op grond van de CAO is daarnaast voor elke medewerker een individueel budget beschikbaar dat ingezet wordt voor loopbaanontwikkeling. In 2018 is € 4.551,- van het loopbaanbudget ingezet voor training, loopbaanontwikkeling en aankoop van extra verlofuren (dit is een optie volgens de CAO voor medewerkers van 55 jaar en ouder).

ARBO

Fien Wonen is zich bewust van haar verantwoordelijkheid met betrekking tot het creëren en gezamenlijk handhaven van veilige arbeidsomstandigheden. Het Arbobeleid is in 2017 geactualiseerd en er is een nieuw jaarplan opgesteld. Er vindt maandelijks een ARBO overleg tussen de ARBO/coördinator en HRM plaats. Ook is het een geregeld terugkerend punt op de agenda's van de OR en Management overleggen.

AGRESSIEMELDINGEN EN BEDRIJFSONGEVALLEN

In 2018 deden zich geen bedrijfsongevallen voor en zijn er geen agressie-incidenten met klanten gemeld. Het Agressiebeleid inclusief agressieprotocol is, net als alle toepasselijke (beleids-) regelingen zoals de Integriteitscode en de Klokkenluidersregeling, via intranet voor elke medewerker beschikbaar.

ZIEKTEVERZUIM

In 2018 stond de Arbodienst INC. Gezond Werken B.V. Fien Wonen bij voor de preventie- en ziekteverzuimbegeleiding. Het gemiddelde ziekteverzuimpercentage in 2018 bedroeg 8,75%. Dit betroffen de afdelingen Bedrijfsvoering, Financiën en Wonen.

Ziekteverzuim dat eruit springt is van een medewerker die langdurig ziek is geweest (bijna heel 2018) en van een medewerker die vaker voor korte periodes uitviel.

Voor beiden is aan herstel en preventie gewerkt, zoals het aanbieden van aangepast werk, fysiotherapie, regulier bezoek bedrijfsarts en periodiek intern voortgangsoverleg.

VERTROUWENSPERSOON

Fien Wonen is van mening dat elke medewerker altijd anoniem toegang moet hebben tot een vertrouwenspersoon voor vragen op het gebied van integriteit of ongewenst gedrag. In 2018 zijn er geen aanvragen bij de vertrouwenspersoon ingediend.

OR

In 2018 overlegde de OR 8 keer met de directeur-bestuurder. Op onderstaande onderwerpen heeft de OR, na bespreking, advies uitgebracht. Deze zijn meegenomen in de besluitvorming.

- Medewerker tevredenheidsonderzoek
- Topstructuur inclusief functiebeschrijvingen
- HRM gesprekscyclus
- Leren & Presteren
 - o Prestatiebeloning 2019
- Werving & Selectie

Deel 2:

Financiën

1. Waarborgen van de financiële continuïteit

Deel 2 van dit bestuursverslag geeft een toelichting op de financiële ontwikkelingen in 2018. Een jaar waarin de organisatieontwikkeling verder is doorgezet. Vanuit een gezonde financiële basispositie werkte Fien Wonen aan de inrichting en het verbeteren van haar bedrijfsprocessen.

De Woningwet verplicht Fien Wonen daarbij meer te focussen op vastgoedsturing. In 2018 is hieraan gewerkt door de portefeuillestrategie door te vertalen naar de complexbeheerplannen, de MeerJaren OnderhoudsBegroting (MJOB) te herijken op basis van de in 2018 uitgevoerde conditiemeting. Daarnaast is in het kader van de duurzaamheidsopgave de routekaart richting 2050 geformuleerd. In de meerjarenbegroting 2019-2028 zijn uiteindelijk de wensportefeuille vanuit de portefeuillestrategie, de herijkte MJOB en de investeringen vanuit de routekaart 2050 financieel ingerekend.

De financiële positie wordt beoordeeld door de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Zij stellen eisen aan de wijze waarop activiteiten gefinancierd worden om de vermogenspositie op langere termijn te waarborgen.

Op 19 april 2018 heeft Fien Wonen de jaarlijkse beoordeling brief van het WSW ontvangen. Onze financiële positie is als goed beoordeeld. Het WSW heeft enkele aandachtspunten benoemd welke voornamelijk gericht zijn op onze lange termijn visie en het in praktijk brengen van onze plannen.

Op 19 april 2018 heeft Fien Wonen tevens de brief ontvangen van het WSW inzake het borgingsplafond en de borgbaarheid van de corporatie. De risicobeoordeling heeft geen aanleiding gegeven voor een correctie op de financieringsbehoefte.

Op 28 juni 2018 hebben wij de Integrale beoordelingsbrief ontvangen van het Aw. De Aw beoordeelt of Fien Wonen voldoet en in de toekomst blijft voldoen aan de vereisten op het gebied van governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. De beoordeling heeft geen aanleiding gegeven tot opmerkingen of interventies voor Fien Wonen.

VENNOOTSCHAPSBELASTING

Het belang van een Fiscale Meerjarenbegroting neemt steeds verder toe. Het geeft niet alleen houvast bij het bepalen van eventuele belastinglatenties in de jaarrekening, maar geeft ook inzicht in welke acties fiscaal ondernomen moeten worden om te komen tot een optimale fiscale positie. In 2018 stond enerzijds het dossier 'fiscale afwaardering van de MVA in exploitatie' en anderzijds de het Belastingplan 2018 centraal. In het Belastingplan gaat het met name om de effecten van de generieke renteaftrekbeperking op grond van de Europese Richtlijn (ATAD1).

Op basis van VSO2 kan Fien Wonen kiezen om huurwoningen af te waarderen indien er sprake is van een duurzame daling van de WOZ-waarde. In samenwerking met haar fiscalisten formuleerde Fien Wonen een strategie en maakte scenario's inzichtelijk.

Deze fiscale positie van Fien Wonen is door de fiscalist toegelicht in de RvC. Fien Wonen hanteert een strategie van een vrijwillige afwaardering van woningen welke te maken hebben met een duurzame waardedaling van meer dan 10% in 2014.

Dit zal verwerkt worden in de in te dienen aangifte van 2014 e.v. in 2019.

JAARRESULTAAT 2018

Het jaarresultaat 2018 bedraagt € 34,6 miljoen. De belangrijkste verschillen tussen 2018 en 2017 worden in onderstaand overzicht genoemd:

Jaarresultaat 2018	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.531	9.817
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	328
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	92	287
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	32.278	-/-22.334
Netto resultaat overige activiteiten	40	10
Overige organisatiekosten	-/-859	-/-308
Leefbaarheid	-/-344	-/-596
Saldo financiële baten en lasten	-/-3.875	-/-4.118
Belastingen	-1.251	-/-633
Jaarresultaat	34.612	-/-17.487

Analyse van het resultaat ten opzichte van vorig boekjaar

In 2016 is een negatief resultaat van € 17,5 miljoen gerealiseerd. Het werkelijke jaarresultaat over 2018 bedraagt € 34,6 miljoen . Een nadere toelichting op deze cijfers staan in de jaarrekening 2018.

FINANCIËLE RATIO'S

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekt borging voor aangetrokken en aan te trekken leningen. Ieder jaar stelt zij het borgingsplafond vast op basis van een financieel risicokader. Op 19 april 2018 heeft het WSW aan Fien Wonen een borgingsplafond toegekend van € 67.228.000,-.

Het WSW baseert de jaarlijkse beoordeling van de financiële positie en het risicoprofiel op het beoordelingskader. Bij de Financial Risk wordt gekeken naar de korte en lange termijn kasstromen, de balans en het onderpand van de corporatie. Het WSW gaat hierbij uit van 4 beoordelingsratio's. Deze sluiten aan bij de financiële kaders van Fien Wonen die hieruit zijn afgeleid. In onderstaande tabel staat een overzicht van de normen en realisatie van deze ratio's.

Omschrijving	Normering WSW	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017
ICR	minimaal 1,4	1,97	1,95
Solvabiliteit (marktwaaarde)	minimaal 20%	70,0%	68,7%
Loan to value (bedrijfswaarde)	maximaal 75%	--	54,4%
Loan to value (beleidswaarde)	maximaal 75%	47,9%	--
Leningen / WOZ	maximaal 50%	12,6%	12,8%

INTREST COVERAGE RATIO (ICR)

De ICR geeft aan hoe de verhouding is tussen de operationele kasstroom en de verschuldigde rente aan de verschaffers van het vreemd vermogen. De ICR eind 2018 van 1,97 voldoet ruimschoots aan onze interne normering van 1,4.

SOLVABILITEIT (O.B.V. MARKTWAARDE)

Met solvabiliteit wordt aangegeven in hoeverre een onderneming de financiële verplichtingen aan verschaffers van vreemd vermogen kan nakomen met behulp van de aanwezige activa. Met een solvabiliteit van 70,0% voldoet Fien Wonen ruimschoots aan de intern gestelde norm van 20%.

LOAN TO VALUE (O.B.V. BELEIDSWAARDE)

De Loan to Value geeft de verhouding tussen de leningen en de verdien capaciteit van het vastgoed weer en bedraagt 47,9%. We hanteren een maximale grens van 75%.

DEKKINGSRATIO

Het WSW geeft als randvoorwaarde voor het aantrekken van geborgde financiering dat de leningenportefeuille maximaal 50% van de WOZ bedraagt. De leningenportefeuille van Fien Wonen bedraagt 12,6% van de WOZ waarde van het bezit.

TREASURY

De activiteiten van Fien Wonen worden in belangrijke mate extern gefinancierd. Bij het uitvoeren van treasury activiteiten wordt de corporatie bijgestaan door Thésor. Thésor staat onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten. Zij maakt ook deel uit van de Treasury commissie van Fien Wonen. De Treasury commissie vergaderde in 2018 tweemaal. Terugkoppeling vanuit de Treasury commissie vindt periodiek plaats aan de Audit Commissie.

De in 2017 vastgestelde financieringsstrategie bepaalt de gewenste financieringspositie en -structuur passend bij de lange termijn bedrijfsdoelstellingen van Fien Wonen.

De kredietfaciliteit op de rekening-courant bedroeg in 2018 € 1,5 miljoen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. De leningenportefeuille van Fien Wonen bedraagt € 98,6 miljoen (2017: € 95,6 miljoen). Per 31 december 2018 bedraagt de gemiddeld gewogen rentevoet 3,95% (2017: 4,13%).

DERIVATEN

Fien Wonen heeft in het verleden 3 derivatencontracten afgesloten bij de ING. Deze contracten zijn gesloten met als doel het afdekken van het renterisico. De derivaten hebben een onderliggende waarde van € 2.500.000,- per contract en kennen geen eenzijdige voorwaarden als margin calls. Er is in de tienjarige contracten geen afstortingsverplichting opgenomen. Daardoor is er geen risico ten aanzien van de huidige lagere waarde van deze derivaten. Fien Wonen kan aan de renteverplichtingen voldoen.

2. Ontwikkelingen en realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

WAARDERINGEN

In de afgelopen jaren was de waardering van het vastgoed van woningcorporaties in de jaarrekening gebaseerd op verschillende grondslagen. Daarnaast zijn er externen (zoals gemeenten en WSW) die voor andere doeleinden ons bezit zelf waarderen of waarvoor wij andere waarderingsgrondslagen moeten hanteren. Vanaf 2016 zijn woningcorporaties verplicht hun bezit te waarderen op marktwaarde in verhuurde staat. De onderscheidende waardebegrippen van het vastgoed in exploitatie kunnen als volgt worden weergegeven:

Waardebegrippen	31-12-2018 (x € 1.000)	31-12-2017 (x € 1.000)
WOZ waarde	544.394	521.451
Marktwaarde in verhuurde staat	395.199	359.869
Beleidswaarde	181.226	191.620*
Bedrijfswaarde	—	164.474
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	200.266	196.814

*=beleidswaarde conform uitvraag WSW dd 1 oktober 2018

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Fien Wonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd.

De totale omvang van de woningportefeuille is met € 35,3 miljoen gegroeid naar een waarde van € 395,2 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 9,8%. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m2 van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hiermede een bepalende factor in.

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

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde:

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse 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 is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waarde begrip nog in ontwikkeling is.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht.

Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal 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. In de praktijk bepaalt Fien Wonen bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke 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 regio waarin Fien Wonen actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

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

Per 31 december 2018 is in totaal € 206 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2017: € 177 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Fien Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheerssituatie 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 zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Fien Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 214 miljoen. Een nadere toelichting op deze cijfers staan in de jaarrekening 2018.

3. Risicomanagement en interne controle

INRICHTING CONTROL IN DE ORGANISATIE

Fien Wonen hanteert vanaf 2017 het 'three lines of defence'-model voor de uitvoering van de interne controle en het risicomanagement. De eerste lijn wordt uitgevoerd door de medewerkers en managers van de organisatie. In de processen en reglementen is vastgelegd hoe deze rol dient te worden uitgevoerd.

Vanaf 2017 is de functie senior medewerker Planning en Control ingericht. De senior medewerker valt hiërarchisch onder de manager Financiën, maar wordt functioneel mede aangestuurd door de controller. De senior medewerker heeft een uitvoerende rol in het jaarlijks vastgestelde controleplan en is daarmee de tweede lijn. Als proces coördinator borgt de senior medewerker daarnaast de werking van de eerste lijn in de processen en reglementen.

Conform de Woningwet is vanaf september 2017 ook de onafhankelijke Controller functie ingevuld. De controller adviseert de Raad van Commissarissen en heeft een onafhankelijke toetsende rol richting Directeur-Bestuurder en het management. Deze functie is de derde lijn. Jaarlijks stelt de Controller het controleplan op en laat dit vaststellen door de Raad van Commissarissen en Directeur-Bestuurder. De controller heeft bij de uitvoering van dit plan een coördinerende maar ook een toetsende rol.

SYSTEEM VAN RISICOMANAGEMENT EN INTERNE CONTROLE

Risicomanagement is vooral gericht op het beheerst bereiken van onze doelstellingen. Een belangrijke basis voor de opzet van het risicomanagement is dan ook het ondernemingsplan (vertaald in jaarplannen), prestatieafspraken, de portefeuillestrategie, het strategisch voorraadbeleid (SVB) en de processen. Zowel het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie waren al vastgesteld. In 2018 is door de nieuw aangetrokken adviseur Strategie & Beleid begonnen met het opstellen en verder invullen van een Beleidsboom, welke heeft geleid tot onder andere een vastgesteld SVB begin 2019.

In 2018 heeft de senior medewerker P&C als procesmanager het procesmanagement binnen Fien Wonen verder ingericht. Hierbij heeft elk proces een proceseigenaar en een procesverantwoordelijke gekregen, welke verantwoordelijk zijn voor het resultaat. Dit heeft ertoe geleid dat 60% van de Cora processen zijn vastgesteld en al zijn of worden geïmplementeerd. Dit vormt een goede basis om voor de komende jaren een aantal interne audits ter toetsing van de werking van de processen te gaan uitvoeren.

In navolging op de introductie van het risicomanagement eind 2017 hebben de senior medewerker P&C en Controller risico inventarisatie sessies gehouden met het bestuur en management over actuele en te beheersen strategische en tactische risico's. De risico's zijn via een risicomanagementtool NARIS in relatie gebracht met de strategiekaart (ondernemingsplan) waarin de impact van deze risico's voor onze doelstelling wordt weergegeven. In de periodieke tertiaire rapportage is met de organisatie en RvC hierover gecommuniceerd.

Onderstaande strategische risico's hadden volgens Fien Wonen in 2018 de meeste netto impact op de doelstellingen:

1	Ontwikkeling van de woningvoorraad sluit niet aan op de werkelijke behoefte
2	Staat van onderhoud van de woningen is onvoldoende bekend
3	Haalbaarheid van de verduurzaming opgave onvoldoende bekend
4	Onvoldoende of geen samenhang van portefeuillestrategie naar proces uitvoer
5	Financiële opgave is niet volledig in beeld, afwegingsbesluiten voor investeringen leidt tot zwakke financiële positie
6	Onvoldoende inzicht in fiscaliteit in MJP en dus onvoldoende inzicht ruimte investeringscapaciteit
7	PDCA-cyclus niet of onvolledig doorgevoerd, waardoor sturing op gewenste resultaten onvoldoende aanwezig is.
8	Huurder aan top wordt onvoldoende toegepast in onze uitvoering van proces of opstellen Beleid
9	Gewenste organisatieontwikkeling op houding en kennis niet bereikt, zodat we niet continue ontwikkelen op gewenste thema's
10	De projectplanning met de (specialistische) projecten en de SVB opgave wordt niet of vertraagd behaald.
11	Besluitvoeringstrajecten onvoldoende uitgelijnd of vertragen
12	Geen actueel en tijdig Huurbeleid welke aansluit op gewenste doelgroep en financiële mogelijkheden
13	Persoonsgegevens of bedrijf kritische gegevens lekken of worden onrechtmatig gebruikt

Verder maakt Fien Wonen gebruik van de set aan instrumenten, zoals een financieel reglement, ter beheersing van de interne risico's zoals:

- Administratieve organisatie (processen, werkinstructies, procuratiereglement)
- Liquiditeitenplanningen
- Meerjarenbegroting
- Planning en control cyclus
- Periodieke informatieverstrekking (tertiaal rapportage, fasedocumenten bij projectvoorstellen).

In het kader van het goed kunnen uitvoeren van de derde lijn is vastgelegd dat alle materiële investerings- en bestuursbesluiten door de controller van een oordeeladvies wordt voorzien. In 'deel 4: verslag van Raad van Commissarissen' is terug te lezen welke besluiten dit betrof.

Aanvullend zijn er geen nieuwe of gewijzigde samenwerkingsovereenkomsten van materieel belang in 2018 gesloten.

Jaarlijks controleert de accountant middels een 'interim controle' de interne beheersing van de organisatie en rapporteert deze in een managementletter. De tendens van de managementletter is dat de aard van de nieuwe bevindingen verschuift in positieve zin van meer "fundamentele" bevindingen naar detailbevindingen.

De bevindingen van de accountant worden meegenomen in het intern controleplan voor 2019.

RISICOBEREIDHEID

Fien Wonen heeft tot nu toe een lage risicobereidheid, maar is bereid aanvaardbare risico's te nemen bij het uitvoeren van haar kerntaak. Risico's die niet samenhangen met kernactiviteiten, vermijden we in beginsel. De verdere bepaling van de mate van risicobereidheid vormt onderdeel van de verdere uitwerking van het risicomanagement, waarbij de risicobereidheid indien mogelijk zal worden gekwantificeerd.

Deel 3: Maatschappelijk verantwoord ondernemen

3.1 Prestatieafspraken

De prestatieafspraken voor zowel de gemeente Zederik als de gemeente Hardinxveld-Giessendam, zijn in 2018 geëvalueerd. Vervolgens zijn nieuwe prestatieafspraken (2019-2023) vastgesteld in overleg met de gemeenten en huurdersorganisaties.

De realisatie van de prestatieafspraken in 2018 heeft als volgt plaatsgevonden:

- *Beschikbaarheid & Betaalbaarheid:* Van de 6 afspraken zijn er 5 gehaald. We hebben met de gemeente geen plan opgesteld om binnen Woongaard (woonruimte verdeelsysteem) woningzoekenden beter te informeren over betaalbaarheid. Dit komt mede doordat Woongaard met het uitrollen van een nieuwe versie van de programmatuur bezig is geweest.
- *Specifieke doelgroepen:* Taakstelling huisvesten statushouders is niet gehaald, zie hiervoor hoofdstuk 2.4. Overige afspraken zijn behaald.
- *Kwaliteit en duurzaamheid:* alle afspraken zijn behaald.
- *Huisvesting bijzondere doelgroepen:* De directe noodzaak wordt op dit moment niet ervaren. Dit punt blijft echter altijd aandacht houden en is ook opgenomen in de prestatieafspraken 2019.
- *Begeleiding kwetsbare doelgroepen:* Samenwerking met Sociaal Team is minimaal en moet actiever plaatsvinden. Dit heeft mede te maken met interne en externe personeelswijzigingen. In 2019 wordt de samenwerking geëvalueerd en waar nodig aangepast. Overige afspraken zijn behaald.
- *Leefbaarheid & MV:* Het opstellen van dorpskernplannen is in combinatie met het opstellen en implementeren van het voorraadplan doorgeschoven naar 2019. Overige afspraken zijn behaald.
- *Nieuwbouw & aankoop:* De nieuwbouw- en aankoopprojecten zijn in uitvoering, voor specifieke toelichting; zie hoofdstuk 'Nieuwbouw en Renovatie'.

Aan de benoemde onderwerpen zal Fien Wonen ook in 2019 weer een grote bijdrage gaan leveren.

3.2 Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van de woningvoorraad is, gezien het overheidsbeleid van passend toewijzen, lang geen vanzelfsprekendheid meer. Fien Wonen heeft er voor gezorgd dat de woningvoorraad betaalbaar blijft. Door het voeren van een huurbeleid waarbij 'niet door de wettelijke aftoppingsgrenzen heen' de huur wordt verhoogd, zorgen we er voor dat de woningen betaalbaar blijven voor de primaire doelgroep. In 2018 is geconcludeerd dat de woningvoorraad van Fien Wonen goed betaalbaar is. Om deze betaalbaarheid te blijven garanderen, maar ook onze investerings- en verduurzamingsopgave uit te kunnen voeren, is in 2018 met de herziening van het huurbeleid gestart, welke we in 2019 willen gaan vaststellen.

De energiekosten maken een steeds belangrijker onderdeel uit van de betaalbaarheid voor de doelgroep. In veel gevallen gaan energiebesparende maatregelen gepaard met een huurverhoging. Fien Wonen heeft er voor gekozen om dit bij het zonnepanelen-programma **niet** te doen: de bestaande huurders uit de primaire doelgroep krijgen hierdoor een direct lagere energierekening.

3.3 Duurzaamheid

In 2018 is Fien Wonen via de gemeente Hardinxveld-Giessendam aangesloten bij de Drechtsteden. Met de gemeente wordt samengewerkt om te onderzoeken welke opties er zijn voor de woningvoorraad in Hardinxveld-Giessendam om 'van het gas af te gaan'. Samen met de andere corporaties in de Drechtsteden is een verkenning gaande naar de mogelijkheden.

In verband met de fusie van de gemeente Zederik tot Vijfheerenlanden is voor dit deel van de voorraad nog geen concrete uitwerking gestart. Vanuit de regionale warmtevisie is echter duidelijk dat hier een mix aan maatregelen zal komen om 'van het gas af te gaan'.

DUURZAAMHEID BESTAANDE BOUW

Fien Wonen investeert in duurzaamheid door, in combinatie met onderhoudswerkzaamheden, energiebesparende maatregelen uit te voeren. Ook kunnen huurders zelf om isolerende maatregelen vragen of krijgen geselecteerde woningen een aanbod. Het gaat daarbij wel om woningen die minimaal nog een exploitatieperiode kennen van 15 jaar. Hiermee werken we continu in kleine stapjes aan verduurzaming van de voorraad.

In cijfers: in 2018 is voor een bedrag van circa € 480.000, geïnvesteerd aan isolerende maatregelen. Daarnaast is in 2018 is een start gemaakt met het aanbrengen van zonnepanelen op de woningen van Fien Wonen. In totaal worden op maar liefst 1800 woningen (van onze circa 3200 woningen) zonnepanelen aangebracht. De eerste circa. 400 zijn dit jaar gelegd, wat een investering van circa € 1.175.000,- euro opleverde. Daarnaast is de aanpak van de Uranusflat gestart, waarbij een experiment wordt gestart met een lucht-warmte pomp voor de gezamenlijke verwarming. Samen met isolerende maatregelen in de woningen en het aanbrengen van zonnepanelen, wordt een grote energiereductie in dit project gerealiseerd.

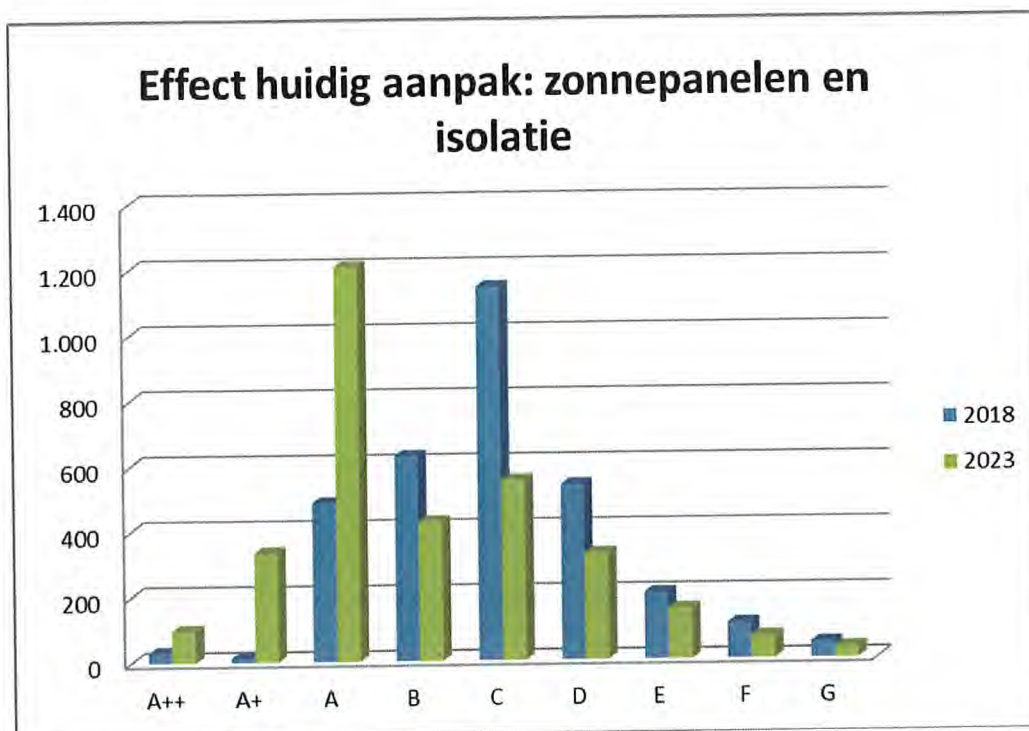
Verder zijn de contouren van het duurzaamheidsbeleid in 2018 opgezet. Naast de lopende zaken, zetten we in dit beleid in op experimenten (bijvoorbeeld met een hoog-rendement warmtepomp) en het vormen van coalities om samen met anderen te onderzoeken welke ingrepen de hoogste CO₂ -reductie en -opslag opleveren.

DUURZAAMHEID IN NIEUWBOUW

Bij nieuw te bouwen woningen is duurzaamheid inmiddels bijna vanzelfsprekend. De nieuwbouwopgave in 2018, in de Oranjebuurt, betreft ook woningen met een duurzaam A-label. In 2018 is gestart met het uitwerken van plannen om toekomstige nieuwbouw 'bio-based' uit te gaan voeren. Niet alleen worden deze woningen (bijna) energieneutraal, door het gebruik van natuurlijke materialen (bijvoorbeeld hout) kan zelfs CO₂ worden opgeslagen en duurzame productie (lokale aannemers) zorgt voor minder uitstoot tijdens het bouwproces. Zo schakelen we op meerdere sporen tegelijk.

ENERGIE PRESTATIES

Onderstaand Labeldiagram is een overzicht van de energie-index in het totale woningbezit van Fien Wonen tussen 2018 en 2023 bij de huidige aanpak. Daarbij is de resultaatprognose dat in 2021-2022 gemiddeld label B gerealiseerd wordt.



In 2018 is duidelijk geworden dat we verder moeten én willen gaan met verduurzaming. Het huidige tempo en ambitie gaan niet ver genoeg. Drechtsteden formuleerde de ambitie om in 2035 van het gas af te gaan voor de bestaande voorraad, Fien Wonen ondersteunt die ambitie. De wijze waarop dit moet gebeuren is echter zeer complex. Niet alleen is de financiële haalbaarheid een vraagstuk, ook de techniek is nog een vraagteken. Voor het grootste gedeelte van ons bezit, en mogelijk zelfs al ons bezit, zal een mix van oplossingen nodig zijn om duurzaam van het gas af te gaan. En dit willen we natuurlijk realiseren zonder dat de woonlasten én overlast voor huurders te groot worden.

3.4 Leefbaarheid

Fien Wonen hecht waarde aan een goede woonomgeving waar haar klanten zich thuis voelen. Door de inzet van wijkbeheerders streeft Fien Wonen naar een goede leefbaarheid en is er een vast aanspreekpunt in de wijk. Werken aan leefbaarheid doet Fien Wonen niet alleen, dit doet zij met diverse stakeholders zoals welzijnsorganisaties en natuurlijk haar bewoners. Met de inzet van twee wijkbeheerders schakelen we consequent op de leefbaarheid in de wijk.

3.5 Beschikbaarheid

We zijn er voor de huurders met lage inkomens. Wij zorgen ervoor dat we voldoende betaalbare woningen hebben voor deze doelgroep. In 2017 is de portefeuillestrategie geschreven, waarin voor de periode 2017-2030 op welke wijze Fien Wonen kan inspelen op de ontwikkelende behoefte van onze doelgroep. In 2018 is een vertaling gemaakt van deze portefeuillestrategie naar een complexstrategie, waarin per complex is aangegeven welke elementen uit de 'toolkit' ingezet kunnen worden om de portefeuillestrategie te realiseren. Het blijkt dat de huidige woningvoorraad – binnen de regionaal ontspannen woningmarkt – qua huurniveaus in ruime mate aansluit bij de behoefte van de primaire doelgroep, maar dat de balans tussen kwaliteit en huurprijs nog iets kan worden verbeterd om de beschikbaarheid en betaalbaarheid te blijven garanderen.

3.6 Stakeholdermanagement

Fien Wonen onderhoudt op strategisch, tactisch en operationeel niveau middels diverse platforms contact met haar stakeholders. Via bestuurlijke overleggen, werkgroepen en diverse contacten met huurders blijft de organisatie zo aangesloten op de omgeving. Sommige contacten zijn geborgd in een vast overleg. In 2018 hebben de volgende overleggen plaatsgevonden:

BESTUURDERS GEMEENTEN, CORPORATIES EN ZORGPARTIJEN

Bestuurders Woningcorporaties Drechtsteden (frequentie : 9 maal)

Thema's: Inkoop samenwerking, Huisvesting kwetsbare doelgroepen, Gezamenlijke Routekaart en Energietransitie

Bestuurders Woningcorporaties Alblasserwaard Vijfheerenlanden (Frequentie: 4 maal)

Thema's: Woongaard, Woningmarktregio Vijfheerenlanden, Kwaliteit Zorgsector in de regio en de Regionale Routekaart.

Bestuurlijk Overleg Gemeente Hardinxveld-Giessendam (frequentie: 4 maal)

Thema's: Overname woonwagencentrum, huisvesting Place4Me, Verduurzaming, Projectontwikkeling, Portefeuillestrategie Fien Wonen, Bod

Bestuurlijk Overleg Gemeente Zederik / toekomstige gemeente Vijfheerenlanden (frequentie: 4 maal)

Thema's: Verduurzaming, Projectontwikkeling, Portefeuillestrategie Fien Wonen, Bod, Woningmarktregio

Bestuurlijk overleg stichting De Lange Wei (frequentie: 6 maal)

Thema's: certificering, Huismeesters, Herontwikkeling locatie Rembrandthof, Projectontwikkeling, AVG

HUURDEBELANGENORGANISATIES

In 2018 is er veelvuldig overleg geweest tussen Fien Wonen en de twee huurdersorganisaties. Het overleg tussen de huurdersraad Hardinxveld-Giessendam en Huurders & bewonersbelang Zederik vindt op verzoek van partijen separaat plaats. In 2018 heeft Fien Wonen 10 maal bestuurlijk overleg gevoerd met de huurdersbelangen organisaties. Daarnaast heeft twee maal informeel overleg plaatsgevonden.

Bestuurlijk Overleg Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam (frequentie: 5 maal)

Thema's: Jaarlijkse huurverhoging, Naamsverandering, Statutenwijziging, Overdracht Woonwagencentrum, Prestatieafspraken, Projectontwikkeling, Portefeuille Strategie en Onderhoud.

Bestuurlijk Overleg Huurders- en Bewonersbelang Zederik (frequentie: 5 maal)

Thema's: Jaarlijkse huurverhoging, Statutenwijziging, Naamsverandering, prestatieafspraken, Woningmarktregio, Projectontwikkeling, Verduurzaming, Portefeuille Strategie en Onderhoud.

Daarnaast heeft Fien Wonen diverse gesprekken gevoerd met huurders bewonerscommissies en via een klantenpanel over (de kwaliteit van) haar dienstverlening. In 2018 is een medewerker communicatie aangesteld de tevens het stakeholdermanagement als specifieke taak heeft.

Meerkerk, 20 juni 2019

w.g.

Elisabeth ter Borg
Directeur-bestuurder Fien Wonen

Deel 4: Verslag Raad van Commissarissen

1. Inleiding

2018 heeft binnen Fien Wonen in het teken gestaan van de implementatie van het risico management, de organisatieaanpak, de complexplannen en de digitalisering van een aantal primaire processen. Daarnaast hebben we concept rendementsbeleid en duurzaamheidsbeleid ontwikkeld. Ook hebben we in 2018 onze nieuwe naam gelanceerd. Geladen met onze drie kernwaarden optimistisch, vindingrijk en betrokken.

De Raad van Commissarissen is van mening dat de gefuseerde organisatie in 2018 staat. De organisatie heeft zich tot één geheel ontwikkeld en beweegt zich in termen van professionaliteit, risicobewustzijn en het sluiten van de PDCA cyclus de goede kant op. De instroom van nieuwe medewerkers op spilposities in de organisatie draagt hier zeker aan bij. Zo zijn in 2018 de interne control, communicatie, HRM, strategie & beleid ingevuld en is een manager wonen & vastgoed aangesteld. Hierdoor is het three lines of defence model geïmplementeerd. Ook is in 2018 een nieuw investeringsstatuut vastgesteld. In dit statuut heeft Fien Wonen de positie van de huurder geborgd.

De kosten efficiency is in 2018 verder verbeterd. In de jaarlijkse benchmark van Aedes scoort Fien Wonen in 2018 een B. Met een bedrag van € 798 per woning liggen onze bedrijfslasten per woning € 34 boven het gemiddelde van de sector. In 2017 scoorde Fien Wonen een A op dit thema. Voor fusie scoorde de voorgangers een C op dit thema. De lage score van 2017 werd mede veroorzaakt door een vrijval van een voorziening (€ 256 per woning). Met die vrijval kwamen onze bedrijfslasten per woning in 2017 op € 658. Zonder vrijval was de benchmarkscore in 2017 dus € 914 en daarmee een C. Vergelijken we deze score met de huidige dan ontwikkelen de bedrijfslasten van Fien Wonen zich in een zeer positieve richting.

De huurderstevredenheid is in 2018 onveranderd een A. Sector breed zien we dat de scores van corporaties behoorlijk bij elkaar liggen. Op alle deelgebieden scoort Fien boven het gemiddelde van de sector. Met een gemiddelde score van een 8 op reparatieverzoeken bewijst Fien Wonen dat onze eigen onderhoudsdienst in combinatie met de externe aannemerij goed werk afleveren. Vergelijken we de resultaten van 2018 met die van 2017 dan zien we wel dat dat Nieuwe huurders iets minder vaak tevreden zijn. Deze score is met 0,4 punten gedaald is. De score op reparatieverzoeken gelijk is gebleven en de score op vertrokken huurders met 0,3 punten verbeterd is.

2. Governance

2.1 Visie op toezicht en toetsing

De Raad van Commissarissen heeft met name tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de stichting en staat tevens het bestuur met raad terzijde. Het toezicht richt zich met vooral op de maatschappelijke en zakelijke duurzaamheid en de kernwaarden waar Fien Wonen voor staat. Het gaat daarbij om een effectieve inzet van beschikbare middelen voor maatschappelijk gewenste activiteiten, om het efficiënt exploiteren van vastgoed en het behoud van financiële continuïteit. Het belang van de corporatie loopt daarbij, ons inziens, parallel aan het maatschappelijk belang en het belang van de betrokken belanghouders.

STATUTEN

Naar aanleiding van de “veegwet” heeft in 2018 een aanpassing van de statuten en reglementen plaatsgevonden. Naast de “veegwet” is ook de naamsverandering statutair vastgelegd. Op 26 november 2018 is de goedkeuring van de minister ontvangen.

2.2 Governancecode

Per 1 mei 2015 werd de vernieuwde Governancecode voor woningcorporaties van toepassing. De Raad van Commissarissen onderschrijft de code en past deze ook geheel toe. De nieuwe code is in de statuten en reglementen in 2016 uitgewerkt en geïmplementeerd.

Fien Wonen functioneert binnen de kaders van de Governancecode en de (herziene) Woningwet. In 2018 heeft de Raad afscheid genomen van haar voorzitter. De werving voor een nieuwe commissaris is gestart en benoemd per 1 januari 2019. Zijn aandachtsgebied betreft Vastgoed.

Begin 2018 heeft Fien wonen een kort integriteitsonderzoek afgerond. Met de Autoriteit woningcorporaties is dit besproken en zijn laatste acties uitgezet.

JAARLIJKS BEOORDELEN VAN HET FUNCTIONEREN VAN DE BESTUURDER

In het verslagjaar 2018 hebben een beoordelingsgesprek 2017 en voortgangsgesprek met de bestuurder plaatsgevonden. De beoordeling over 2018 vindt begin 2019 plaats, ten tijde van het schrijven van dit verslag.

3. Toezicht

We gaan in deze paragraaf in op het gehouden toezicht, waaronder het toezicht op de strategie, de scheiding van DAEB en niet-DAEB, de gemeentelijke herindeling vanaf 2019, de samenwerkingsverbanden, financiële en operationele prestaties, volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties en op de visitatie. De RvC zag toe op het proces dat het bestuur hierbij doorliep en op het betrekken van belanghebbende partijen hierin.

3.1 Toezicht op strategie

INVESTERINGSSTATUUT

In 2018 is een nieuw investeringsstatuut vastgesteld. Via dit statuut heeft de raad de kaders voor de investeringen vastgelegd. Daarnaast is de rol van de huurder geborgd. Daarmee heeft de raad het motto “huurder aan top” geborgd. In het investeringsstatuut hebben huurders adviesrecht gekregen in de besluitvorming rond investeringen en desinvesteringen.

VIJFHEERENLANDEN

Een deel van de voorraad van Fien Wonen bevindt zich in de gemeente Zederik. Op 1 januari 2019 is de gemeente Zederik gefuseerd Leerdam en Vianen, waardoor de gemeente **Vijfheerenlanden** is ontstaan. Eind 2018 heeft de minister besloten om de gemeente Vijfheerenlanden bij de woningmarktregio woongaard te voegen. Dit is in lijn met de inzet van Fien Wonen. Immers, door toevoeging bij de woningmarktregio woongaard blijft het voor Fien Wonen een investeringsbijdrage te leveren aan de volkshuisvesting in Vijfheerenlanden.

PORTEFEUILLE STRATEGIE

Na vaststelling de portefeuillestrategie in 2017 heeft Fien Wonen samen met medewerkers, huurdersorganisaties en gemeenten en andere stakeholders de vertaalslag gemaakt naar de complexstrategie. De complexstrategie is begin februari 2019 vastgesteld.

DUURZAAMHEIDSBELEID

Duurzaamheid is één van de doelen die Fien Wonen zich in haar ondernemingsplan heeft gesteld. In 2018 is een concept duurzaamheidsbeleid ontwikkeld. Tijdens de bespreking van dit beleid heeft de raad gemeend onvoldoende grip te hebben op de strategische kaders van de verduurzaming. Gegeven de omvang van de operatie die voor ons ligt is een pas op de plaats gemaakt. In 2019 wordt de strategische kaders die aan het beleid ten grondslag liggen verder getoetst. Zo nodig worden daaruit voortkomende wijzigingen in het beleid doorgevoerd.

RENDEMENTSBELEID

Naast het investeringsstatuut is in 2018 concept-rendementsbeleid ontwikkeld. De strategische kaders voor het rendementsbeleid waren nog onvoldoende helder. In 2019 zullen de kaders van het rendementsbeleid opnieuw geagendeerd worden.

3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

De Auditcommissie kwam 5 keer bij elkaar in 2018. Bij de overleggen met de Auditcommissie waren naast de leden van de Auditcommissie (mevrouw van Gorp en de heer Timmer), de directeur-bestuurder, de manager Financiën, de onafhankelijke controller en afhankelijk van de agenda externe partijen uitgenodigd, zoals de accountant, de fiscale adviseur en de adviseur op het gebied van Treasury.

In de overleggen kwamen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Managementletter 2017
- Interne controleplan 2018
- Treasury Jaarplan 2018
- Overname Woonwagencentrum HG
- Scenario MJOB stapeling rente en WOZ
- Tertiaal rapportages
- Investeringsstatuut
- Rendementsbeleid
- Jaarstukken 2017
- Position paper Begroting
- Evaluatie externe controller
- Opdracht Accountant
- Fiscaliteit
- Begroting

De Auditcommissie is daarbij tot adviezen gekomen die ze aan de voltallige Raad van Commissarissen heeft uitgebracht.

BESTUURSVERSLAG/JAARREKENING/ACCOUNTANTSVERSLAG

De Raad van Commissarissen is samen met de directeur-bestuurder opdrachtgever voor de controlewerkzaamheden van de accountant. Daarbij hanteert Fien Wonen het vigerende accountantsprotocol. Accountantskantoor BDO en de Auditcommissie waren betrokken bij het opstellen van het werkplan van de controle. De externe accountant rapporteert aan de Raad van Commissarissen en het bestuur over zijn bevindingen.

Op 23 mei 2018 besprak de Auditcommissie de jaarrekening 2017 en het accountantsverslag met de externe accountant in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Daarnaast besprak de Raad van Commissarissen op 13 juni 2018 de jaarstukken over 2017 en het accountantsverslag met de externe accountant in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Onder voorbehoud van enkele wijzigingen zijn de stukken door de Raad van Commissarissen goedgekeurd en is de bestuurder décharge verleend.

3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De Raad van Commissarissen hield toezicht op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties. De continuïteit van de corporatie is ruim voldoende verzekerd, terwijl op het terrein van de efficiency ruimte is voor verbetering. Het oude niet toereikende instrumentarium voor de risicobeheersing is in 2018 aangevuld. Zo is een sr. medewerker Planning & Control aangesteld en is de onafhankelijke controller in positie gekomen. In 2018 is de risicobeheersing gedigitaliseerd. Daarmee is het 'three lines of defence' model ingericht en heeft de organisatie een tool tot haar beschikking welke het risicobewustzijn en de risicobeheersing ondersteunt.

De Raad van Commissarissen is voortdurend in dialoog met het bestuur over de ontwikkeling van de organisatie. In de periodieke rapportages van het bestuur wordt toereikend verslag gedaan over de organisatieontwikkeling en de volkshuisvestelijke prestaties. De gewenste integratie van medewerkers en de uniformering van processen is in 2018 goed opgepakt. De doorstroming van personeel is op gang gekomen. Dat is weliswaar gepaard gegaan met het verlies aan kennis, maar bood ook weer kansen voor de professionalisering van de organisatie en het ontwikkelen van een open, transparante en optimistische bedrijfscultuur.

4. Werkgeversrol

De Raad van Commissarissen vormt zich gedurende het jaar een oordeel over het gevoerde beleid, de bereikte resultaten, de markt en overige maatschappelijke ontwikkelingen en de wijze waarop de directeur-bestuurder hierop adequaat reageert. Begin 2018 zijn de prestatieafspraken vastgelegd. In het voortgangsgesprek heeft de remuneratiecommissie de voortgang besproken op deze afspraken.

De beoordeling van de directeur-bestuurder heeft in 2018 plaatsgevonden. De Raad heeft een Remuneratierapport opgesteld waarin verslag gedaan is over de activiteiten van 2017. Hierin staat tevens een verslag van de wijze waarop het beoordelings- en bezoldigingsbeleid in het afgelopen jaar in de praktijk is gebracht door de Raad van Commissarissen.

De heer J. Timmer (voorzitter tot 15-5-2018) en mevrouw E. van Beelen (voorzitter vanaf 15-5-2018) hebben zitting in de Remuneratiecommissie. In 2018 voerde de Remuneratiecommissie driemaal overleg. In deze overleggen kwamen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Werving van nieuwe commissaris
- Beoordeling directeur-bestuurder
- Prestatieafspraken directeur-bestuurder 2018
- Opleidingsplan directeur-bestuurder
- Inrichting pool achtervang commissarissen
- Voortgang prestatieafspraken 2018/2019
- Honorering directeur-bestuurder
- Remuneratierapport

4.1 Invulling werkgeversrol bestuur

TOPSTRUCTUUR, PROFIEL, BENOEMING

De Raad van Commissarissen stelde op basis van het functieprofiel, met inachtneming van de vigerende wettelijke kaders (zoals de Wet Normering Topinkomens en de Regeling Bezoldigingsmaxima Topfunctionarissen Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting), het salaris en de overige arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder vast. De directeur-bestuurder is per 01-10-2015 is aangesteld voor onbepaalde tijd en benoemd voor de eerste termijn van 4 jaar.

BEOORDELINGSKADER

Het beoordelingskader van de directeur-bestuurder concentreert zich op 3 rollen die de directeur-bestuurder invult: de bestuurlijke rol, de managementrol en de leiderschapsrol. Bij de invulling van de werkgeversrol hanteert de Raad van Commissarissen als uitgangspunt de vraag, hoe de bestuurder op bovenstaande rollen acteert overeenkomstig met de elementaire beginselen van verantwoord ondernemerschap. Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen prestatieafspraken vastgelegd.

Tot slot ziet de raad erop toe dat het beleid in overeenstemming is met wettelijke, statutaire en andere voorschriften, waaronder de Governancecode woningcorporaties 2015, en dat de continuïteit van de stichting gewaarborgd is. De Raad van Commissarissen vergewist zich ervan dat de door de directeur-bestuurder genomen/te nemen besluiten op goede gronden berusten en zorgvuldig tot stand komen tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen en het bestuur. Beraadslaging en besluitvorming zijn opgenomen in de notulen van de overleggen.

BELONINGSKADER EN BELONING

Zoals uit de jaarrekening blijkt, voldoet de bezoldiging van de directeur-bestuurder aan de eisen die door de Wet Normering Topinkomens wordt gesteld.

PERMANENTE EDUCATIE BESTUUR

De directeur-bestuurder blijft haar kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. In een meerjarig opleidingsplan, stelde de remuneratiecommissie het ontwikkeltraject van de directeur-bestuurder vast.

Op de kennisontwikkeling van de directeur-bestuurder is de permanente educatie (PE)-systematiek van toepassing. In 2017 behaalde de directeur-bestuurder 36,5 PE punten en in 2018 54 punten, en daarmee voldoet de directeur-bestuurder ruimschoots aan de vereiste PE-punten.

4.2 Organisatiecultuur en integriteit

CULTUUR

In 2018 stond de raad uitvoerig stil bij de organisatie- en de cultuurverandering welke nodig zijn om het DNA van Fien Wonen (optimistisch, vindingrijk en betrokken) in de praktijk te brengen. De RvC sprak uitvoerig met het bestuur over de inrichting van de processen, het laag in de organisatie leggen van de verantwoordelijkheden, de nieuwe naam en de huurders aan top. De RvC stelde daarbij vast dat het bestuur zich goed bewust is van haar voorbeeldfunctie en dat sommige onderdelen van de organisatie dit een lastig traject vinden.

In 2018 is ter ondersteuning van het principe van de lerende organisatie een nieuwe personeelscyclus vastgesteld en is een afbouwregeling voor vaste gratificaties met betrokken medewerkers overeen gekomen. De nieuwe cyclus wordt conform CAO in 2019 proef gedraaid.

INTEGRITEIT

Fien Wonen voerde in het derde tertiaal onderzoek uit naar mogelijke verborgen geldstromen bij de inleen van adviseurs en deskundigen. Het resultaat van dit onderzoek is dat binnen Fien Wonen geen aanvullende acties nodig zijn. In 2018 is op dit onderwerp uitvoerig gesproken met de Autoriteit woningcorporaties. Integriteit heeft voortdurend de aandacht en als de Raad van Commissarissen reden ziet iets te onderzoeken, dan doen zij dat.

4.3 Conclusies werkgeversrol

De werkgeversrol van de Raad van Commissarissen wordt voorbereid en begeleid door de Remuneratiecommissie. Deze commissie kwam driemaal bijeen om de aandachtspunten voor dit jaar met de directeur-bestuurder te formuleren, een opleidingsplan vast te stellen en de geleverde prestaties van de directeur-bestuurder te evalueren. Er vindt door de commissie afstemming plaats met de Raad van Commissarissen en over de activiteiten van de commissie wordt periodiek aan de Raad van Commissarissen gerapporteerd.

5. Adviesfunctie

Eén van de taken van de Raad van Commissarissen is de signaal- en klankbordfunctie voor de directeur-bestuurder. Voor de leden van de Raad van Commissarissen van Fien Wonen betekent dit, dat zij (gevraagd en ongevraagd) signalen afgeven dan wel adviseren over belangrijke besluiten. De Raad van Commissarissen, zowel individueel als college, is in staat de directeur-bestuurder met gezag en respect te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden.

De Raad van Commissarissen gaf in het verslagjaar invulling aan haar klankbordfunctie door gevraagde en ongevraagde advisering op de volgende onderwerpen:

- Organisatie inrichting
- Managementletter 2017
- Scenario stapeling van rente en WOZ
- Ontwikkelingen OR
- Investeringsstatuut
- Leren en Presteren

- Fien Wonen Organogram
- Leiderschap
- Managementrapportages.

Daarnaast voert de voorzitter van de Raad van Commissarissen periodiek een bilateraal overleg met de directeur-bestuurder waarvan advisering en feedback deel uitmaakt.

6. Samenstelling en functioneren

6.1 Samenstelling

Op 1 januari 2018 had de Raad van Commissarissen van Fien Wonen 4 leden. Per juli 2018 is er een commissaris gestopt, waardoor er een werving is gestart voor nieuw commissaris.

De personalia van de leden van de Raad van Commissarissen per 1 januari 2018 en de overige voor hun functie relevante gegevens:

Naam:	De heer M.E.N. van Berkel
Leeftijd:	67 jaar
Functie:	Voorzitter
Deskundigheidsgebied:	vastgoed en volkshuisvesting
Beroep:	Directeur Nieuw Perspectief B.V.
Relevante nevenfuncties:	N.v.t
Benoemd per:	01-01-2013
Herbenoemd per:	01-01-2017
Aftredend voorzitter:	15-05-2018
Afgetreden per:	01-07-2018
Naam:	Mevrouw E. van Beelen
Leeftijd:	51
Functie:	Huurderscommissaris, lid, voorzitter Remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied:	Maatschappelijke ontwikkelingen en bestuurlijke verhoudingen
Beroep:	Adviseur
Relevante nevenfuncties:	Directeur Étoile Consultancy
Benoemd per:	15-06-2017
Benoemd als voorzitter RC per:	15-05-2018
Herbenoeming per:	15-06-2021
Aftredend per:	15-06-2025

Naam: Mevrouw T. van Gulp – van Eekelen
 Leeftijd: 53
 Functie: Lid, voorzitter Auditcommissie
 Deskundigheidsgebied: Financiën, bestuurlijke ervaring, bedrijfskunde en veranderekunde
 Beroep: Interim manager
 Relevante nevenfuncties: Directeur/Eigenaar Van Gulp Van Eekelen b.v.;
 Voorzitter Theater aan de Schie;
 Voorzitter Wennekerpand.
 Benoemd per: 15-05-2017
 Herbenoeming per: 15-05-2021
 Aftredend per: 15-05-2025

Naam: De heer J. Timmer
 Leeftijd: 67 jaar
 Functie: Huurderscommissaris, lid Auditcommissie
 Voorzitter Remuneratiecommissie
 Deskundigheidsgebied: Financiën, plaatselijke en bestuurlijke ervaring
 Beroep: Adviseur
 Relevante nevenfuncties: Penningmeester St evangelisatie Limburg
 Lid Stichting vrienden sleepbootdagen Vianen
 Penningmeester Ondernemersfonds Leerdam
 Projectleider Beursvloer Zederik
 Lid RvT Reformatorisch Passend Onderwijs
 Buurtbemiddelaar Regio Rivierenland
 Penningmeester St. vrienden van Heidebergen Dordrecht
 Bestuurslid P.D.K.N.
 Ouderling kerkrentmeester Kerkenraad PKN
 Fin. Ad. Cliëntenraad Syndion
 Voorzitter Raad van Toezicht Stichting zorggroep Alblasterwaard
 Vijfheerenlanden Present
 Penningmeester Stichting Boerderij en Erf
 Benoemd per: 01-01-2013
 Herbenoemd per: 01-01-2017
 Benoemd als voorzitter per: 15-05-2018
 Aftredend per: 01-01-2021

PROFIELSCHETSEN

Elk lid van de raad dient in staat te zijn om de hoofdlijnen van het totale beleid te beoordelen. Elk lid van de raad beschikt over de specifieke deskundigheid die noodzakelijk is voor de vervulling van zijn taak, binnen zijn rol en in het kader van de profielschets van de raad. Ook de leden die op voordracht zijn benoemd, dienen aan dit profiel te voldoen. Ieder lid van de raad heeft voldoende tijd voor de vervulling van zijn functie zodat een goede taakverdeling gewaarborgd is. De raad streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling onder meer qua geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken.

De leden van de Raad van Commissarissen worden beoordeeld op 8 aandachtsgebieden:

- 1) Kennis en ervaring ook gebied van bestuur en toezicht
- 2) Brede maatschappelijke ervaring
- 3) Basiskennis volkshuisvesting
- 4) Basiskennis financiën
- 5) Specifieke kennisgebieden die zij collectief bestrijkt
- 6) Onafhankelijk (art. III.2 Governance code is leidend)
- 7) Onpartijdig (geen last of ruggenspraak verschuldigd)
- 8) Gedragskenmerken.

De voorzitter heeft nog een aantal bij zijn functie passende specifieke taken, zo fungeert hij bijvoorbeeld als aanspreekpunt voor de leden en het bestuur. Ook onderhoudt de voorzitter het contact met de directeur-bestuurder en bereid hij samen met de directeur-bestuurder de vergaderingen van de Raad van Commissarissen voor. De profielschets van de Raad van Commissarissen is te vinden op www.fienwonen.nl.

De in de statuten en in de profielschets ten doel gestelde Raad van Commissarissen bestaat uit 3 tot 5 leden.

Bij een raad van meer dan 3 leden zijn 2 huurderscommissarissen. Deze zijn aan te wijzen door de huurdersorganisaties. Indien de raad uit 3 leden bestaat, mogen de huurdersorganisaties een bindende voordracht doen voor 1 lid. De profielschets is op 6 december 2016 aangepast. Het profiel is gepubliceerd op de website van Fien Wonen.

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

6.2 Functioneren

INTEGRITEIT EN ONAFHANKELIJKHEID

Ieder lid van de Raad van Commissarissen dient te handelen volgens de integriteitsverklaring die hij heeft ondertekend. Door deze ondertekening geeft een commissaris aan dat hij zich in het verleden, het heden en in de toekomst integer en in overeenstemming met de hiertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels heeft en zal gedragen. Bij de benoeming van nieuwe commissarissen hanteert de Raad van Commissarissen een zogeheten integriteitscheck. Commissarissen dienen een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de Raad van Commissarissen en aan de overige leden van de raad te melden.

VERTROKKEN LEDEN

Eén commissaris heeft op 30 juni 2018 afscheid genomen conform de door hem al in 2017 aangekondigde einddatum.

NIEUWE LEDEN

Eind 2018 is een nieuwe lid benoemd in de Raad van Commissarissen onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de autoriteit Woningcorporaties op deze benoeming.

Toelichting Procedure Fien Wonen

Maes & Lunau Executive Search is door Fien Wonen ingeschakeld om de procedure van de vacature voor het Lid van de Raad van Commissarissen met een vastgoedprofiel te begeleiden. Voor de inkleuring van het profiel, heeft het bureau gesproken met de Voorzitter en de overige leden van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder. Er is een profiel opgesteld dat door de RvC is goedgekeurd.

De functie is daarna gepubliceerd op de website van de VTW, de website van Fien Wonen en het vacature-overzicht van Aedes. Dit heeft 16 reacties opgeleverd. Daarnaast heeft Maes & Lunau Executive Search kandidaten benaderd uit haar eigen netwerk. Deze twee wervingskanalen hebben er toe geleid dat er acht kandidaten voor een eerste selectiegesprek zijn uitgenodigd met Maes & Lunau. Deze kandidaten zijn beoordeeld op de competenties die in het functieprofiel beschreven staan. Daarnaast is de motivatie naar voren gekomen en de aanvulling als persoon in de Raad van Commissarissen. Aan de Raad van Commissarissen is een persoonlijke toelichting gegeven door de consultant van Maes & Lunau over deze acht kandidaten.

De Raad van Commissarissen heeft twee kandidaten uitgenodigd voor een eerste gesprek. Emiel van Riel werd geselecteerd als beste kandidaat. Hij heeft daarna een gesprek gevoerd met de directeur-bestuurder van Fien Wonen en met de Ondernemingsraad. Beiden hebben positief geadviseerd over zijn kandidatuur.

De Raad van Commissarissen is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn met het belang van Fien Wonen. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de raad op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen. Meer informatie hierover is te vinden op de website: www.fienwonen.nl.

AANSPREEKBAARHEID

De leden van de Raad van Commissarissen zijn met regelmaat aanwezig bij activiteiten die voor en door stakeholders georganiseerd worden. Zo was een van de leden aanwezig op de Kim Putters lezing in Hardinxveld-Giessendam. Een jaarlijkse lezing waar de lokale gemeenschap volop aanwezig is en met elkaar in gesprek gaat. Op dergelijke bijeenkomsten zijn de commissarissen aanspreekbaar. Door middel van een jaarlijks overleg is de Raad van Commissarissen aanspreekbaar en benaderbaar voor de Ondernemingsraad. Datzelfde geldt ook voor een jaarlijks overleg met de huurdersbelangenorganisaties.

In 2018 heeft de RvC de resultaten van de visitatie in aanwezigheid van de directeur-bestuurder besproken met de huurdersbelangenorganisaties en de gemeente Hardinxveld-Giessendam en Zederik. Deze besprekingen werden gewaardeerd. De reflectie op het eigen functioneren van Fien Wonen, van de directeur-bestuurder en van de raad werd door stakeholders op prijs gesteld.

MELDINGSPLICHT

Gedurende het jaar deed zich geen melding plichtige zaak voor.

INFORMATIEVOORZIENING

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, liet de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur informeren over de financiële en de kwalitatieve resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

De Raad van Commissarissen ondernam in 2018 het volgende om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen binnen het speelveld van Fien Wonen:

- overleg met de directeur-bestuurder
- overleg met de externe accountant
- overleg met de huurdersorganisaties
- overleg met de Ondernemingsraad
- overleg met OR
- Overleg met het management
- volgen van diverse seminars en opleidingen
- kennisneming van informatie van ministerie, VTW en Aedes
- het bijwonen van symposia, workshops en bijeenkomsten over onderwerpen die spelen in de corporatiesector.

LIDMAATSCHAPPEN

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn aangesloten bij de VTW.

ZELFEVALUATIE

In een afzonderlijke bijeenkomst op 12 september 2018 voerde de Raad van Commissarissen de zelfevaluatie van 2017/2018 uit. Deze zelfevaluatie is onder begeleiding van het bureau WagenaarHoes uitgevoerd.

PERMANENTE EDUCATIE

De commissarissen blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Hierop is de permanente educatie (PE)-systematiek van toepassing, die door de Vereniging van Toezichthouders (VTW) voor haar leden bindend is vastgelegd. Dit houdt in dat iedere commissaris in de jaren 2015, 2016, 2017 en 2018 minimaal 20 PE-punten moet behalen. Vanaf 2017 geldt een puntenaantal van 5 per jaar. Voor commissarissen die een kortere zittingsduur hebben geldt een minimum naar rato van de periode van lidmaatschap van de Raad.

Commissaris	PE punten 2015	PE punten 2016	PE punten 2017	PE punten 2018
De heer M.E.N. van Berkel	34	18	58	0
De heer J. Timmer	4	14	19	37
Mevrouw T. van Gurp	-	-	15	26
Mevrouw E. van Beelen	-	-	13	40

Geregistreerde PE-punten Raad van Commissarissen in 2015, 2016, 2017 en 2018

7. Bezoldiging

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen is conform de Wet Normering Topinkomens en de Regeling Bezoldigingsmaxima Topfunctionarissen Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en is gematigd door het bindende advies van de Vereniging van Toezichthouders. Voor de exacte bedragen wordt verwezen naar de WNT-verantwoording in deze paragraaf.

De reiskosten die verband houden met het bijwonen van vergaderingen van de Raad van Commissarissen worden, tegen het fiscaal vrijgestelde tarief, door de stichting aan de leden van de RvC vergoed. Alle overige kosten die de leden in het kader van hun commissariaat maken, worden door de stichting vergoed. Hierbij dient de voorzitter toestemming te geven. Ten aanzien van de overige kosten, gemaakt door de voorzitter zelf, wordt gehandeld overeenkomstig de gedragslijn die gehanteerd wordt voor de andere leden van de Raad van Commissarissen en treedt de vicevoorzitter hiervoor op.

De bezoldiging, de afgesproken kostenvergoeding en andere overeengekomen voorwaarden (zoals onder andere de datum van ingang van het commissariaat) worden schriftelijk vastgelegd. De stichting verstrekt aan de leden van de Raad van Commissarissen geen persoonlijke leningen of garanties. Voor de leden van de Raad van Commissarissen wordt door de stichting een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering en een ongevallenverzekering afgesloten. De kosten hiervan komen volledig voor rekening van de stichting. Eens in de 4 jaar wordt de wenselijkheid hiervan bezien.

7.1 WNT-verantwoording

WNT-VERANTWOORDING 2018

Per 1 januari 2013 is de wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Fien Wonen valt in bezoldigingsklasse E, zijnde € 137.000.

In heel 2018 is mevrouw E. ter Borg directeur-bestuurder van Fien Wonen.

E. ter Borg

Beloning
Beloningen betaalbaar op termijn
Totaal bezoldiging

2018	2017
110.054	107.879
19.603	19.058
129.657	126.937

Bezoldigingsmaximum
Duur dienstverband (01-01-2018 t/m 31-12-2018)
FTE
Persoonlijk bezoldigingsmaximum

137.000
100%
1,0
137.000

Er is in 2018 € 43.991 aan loonheffing ingehouden en € 10.710 aan sociale lasten betaald.

De bestuurder valt onder het toepasselijk WNT-maximum en de overgangsregeling is niet van toepassing.

BELONING RAAD VAN COMMISSARISSEN

Het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum. Het overzicht is als volgt.

De heer M. van Berkel (voorzitter)

Beloning
Totaal bezoldiging

2018	2017
5.934	15.245
5.934	15.245

Bezoldigingsmaximum
Duur dienstverband (01-01-2018 t/m 15-05-2018)
Persoonlijk bezoldigingsmaximum

20.550
37%
7.601

De heer M. van Berkel (lid)

Beloning
Totaal bezoldiging

2018	2017
1.319	-
1.319	-

Bezoldigingsmaximum
Duur dienstverband (16-05-2018 t/m 30-06-2018)
Persoonlijk bezoldigingsmaximum

13.700
13%
1.727

De heer J. Timmer (lid)

Beloning

Totaal bezoldiging

Bezoldigingsmaximum

Duur dienstverband (01-01-2018 t/m 15-05-2018)

Persoonlijk bezoldigingsmaximum

2018**2017**

3.956

10.165

3.956**10.165**

13.700

37%

5.067

De heer J. Timmer (voorzitter)

Beloning

Totaal bezoldiging

Bezoldigingsmaximum

Duur dienstverband (16-05-2018 t/m 31-12-2018)

Persoonlijk bezoldigingsmaximum

2018**2017**

9.890

-

9.890

-

20.550

63%

12.949

Mevrouw T. van Gurp (lid)

Beloning

Totaal bezoldiging

Bezoldigingsmaximum

Duur dienstverband (01-01-2018 t/m 31-12-2018)

Persoonlijk bezoldigingsmaximum

2018**2017**

10.549

6.353

10.549**6.353**

13.700

100%

13.700

Mevrouw E. van Beelen (lid)

Beloning

Totaal bezoldiging

Bezoldigingsmaximum

Duur dienstverband (01-01-2018 t/m 31-12-2018)

Persoonlijk bezoldigingsmaximum

2018**2017**

10.549

5.473

10.549**5.473**

13.700

100%

13.700

Alle leden van de Raad van Commissarissen vallen onder het toepasselijk WNT-maximum. Op geen van de leden is de overgangsregeling van toepassing.

8. Vergadering en overleg

8.1 Vergader- en besluitenschema

De Raad van Commissarissen kwam in 2018 vijfmaal bijeen. Geen van de leden is frequent afwezig geweest bij vergaderingen. In de vergaderingen zijn onder meer de volgende besluiten (waaronder goedkeuringsbesluiten) genomen:

- Hoofdstructuur Fien Wonen
- Bestuursbesluiten inzake projecten
- Treasury jaarplan 2018
- Salarisverhoging directeur-bestuurder
- Herverdeling rollen RvC
- Investeringsstatuut
- Leren en Presteren
- Reglementen
- Statuten
- Benoemingsbesluiten
- Portefeuille strategie
- Herontwerp Kantoor Rijnstraat
- Jaarstukken 2017 en de décharge aan de in 2017 opererende directeur-bestuurder
- Het uitbrengen van het Bod 2019
- De position paper voor de begroting 2019
- Overname woonwagencentrum
- Honorering Raad van Commissarissen
- Het jaarplan 2019, de begroting 2019 en de meerjarenbegroting 2019-2022
- De opdrachtbevestiging aan de externe accountant m.b.t. de controle 2018 en de geoffreerde kosten hiervoor

8.2 Overleg met huurdersraden

In oktober 2018 voerden de huurderscommissarissen eenmaal overleg met de huurdersorganisaties.

In de vergadering zijn de volgende onderwerpen besproken:

- Statutenwijziging; Nieuwe statuten i.v.m. de Veegwet
- Informatieavond Sluisweg, Frederikstraat, Boorstraat
- Begroting
- Sociaal statuut
- Huurders aan de top

Naast dit regulier overleg heeft in mei 2018 een overleg plaatsgevonden met de huurderscommissarissen over de resultaten van de visitatie. Tijdens dit overleg is gesproken over de governance en de kwaliteit van het fusieproces.

8.3 Overleg met de ondernemingsraad

In het jaar 2018 vond tweemaal een gesprek plaats met de OR en een delegatie van de Raad van Commissarissen respectievelijk de voltallige raad. Deze gesprekken zijn van belang voor de beeldvorming binnen de Raad van Commissarissen over de staat van de organisatie.

De gespreksonderwerpen die behandeld zijn:

- Organogram,
- Beoordelingssystematiek
- Samenstelling OR
- Zorgen OR inzake HBO vooropleiding woonconsulenten, verhouding directeur bestuurder en cultuurverandering

9. Vooruitblik en dankwoord

9.1 Vooruitblik

Vooruitkijkend naar het komende verslagjaar vertrouwt de Raad van Commissarissen op zichtbare versterking van de aandacht en dienstverlening voor de mensen in de samenleving waarvoor onze corporatie bedoeld is. Voor diegenen die vanwege hun inkomen niet zonder de corporatie fatsoenlijke huisvesting kunnen verwerven. En ook voor diegenen die al van de corporatie een woning huren. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen met veel regie bij de woningzoekende en de huurder en met een goede en goedkope dienstverlening blijft de belangrijkste drijfveer voor medewerkers, bestuur en commissarissen.

9.2 Dankwoord

De Raad van Commissarissen beseft dat de prestaties van de corporatie voor een belangrijk deel afhankelijk is van de medewerkers. Daarom wil zij op deze plaats ook haar waardering uiten voor de wijze waarop de medewerkers in 2018 de handschoen hebben opgepakt en optimistisch, vindingrijk en betrokken aan het werk zijn gegaan. Een tweede verhuizing noodzakelijk i.v.m. de technische staat van het eigen kantoorpand is ogenschijnlijk zonder slag of stoot verlopen.

Dankzij de medewerkers hebben we ook in 2018 de dienstverlening aan de huurders op peil weten te houden. Ook het bestuur en het leidinggevend kader hebben zich bijzonder ingespannen om naast de professionaliseringsslag, in relatief korte tijd de organisatie te structureren. Dat is gepaard gegaan met een blijvende aandacht voor onze belangrijkste belanghebbenden, de huurders voorop. Daarvoor heeft de Raad van Commissarissen oog gehad en is zij ook het bestuur en haar leidinggevend kader hiervoor zeer dankbaar.

9.3 Slotverklaring

Fien Wonen is op grond van de statutaire bepalingen uitsluitend en zonder winstoogmerk werkzaam in het belang van de volkshuisvesting in de gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Zederik. In het volkshuisvestingsverslag is aan de hand van de herziene Woningwet uiteengezet op welke wijze Fien Wonen in

2018 invulling heeft gegeven aan haar taken op het gebied van de volkshuisvesting. Fien Wonen bedient binnen het kader van haar mogelijkheden de primaire doelgroep zo goed mogelijk en wendt de ter beschikking staande financiële middelen uitsluitend aan in het belang van de volkshuisvesting.

Bestuur en Raad van Commissarissen zijn van mening dat het bestuursverslag en de jaarrekening 2018 met bijbehorende kengetallen en specificaties een correct beeld geven van het functioneren en de financiële situatie van Fien Wonen. De bestuurder heeft de jaarstukken 2018 vastgesteld. Op basis van deze constatering en na kennisneming van het accountantsverslag heeft de Raad van Commissarissen in haar vergadering van 19-6-2019 goedgekeurd.

9.4 Ondertekening

De Raad van Commissarissen op 20 juni 2019,

Meerkerk,

Meneer J. Timmer
w.g.

Mevrouw. T. van Gurp

w.g.

Mevrouw E. van Beelen

w.g.

De heer A.J.H. van Riel

w.g.

Deel 5: Jaarrekening

1. Balans per 31 december 2018

Na resultaatbestemming (bedragen in € 1.000)

ACTIVA		31-12-2018	31-12-2017
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	01		
DAEB vastgoed in exploitatie	01.1	382.721	346.947
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	01.2	12.478	12.922
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	01.3	25.133	23.429
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	01.4	3.357	1.586
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	01.5	-	-
		423.689	384.884
Materiële vaste activa	02		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	02.1	911	1.797
Financiële vaste activa	03		
Latente belastingvordering(en)	03.1	3.013	475
Overige vorderingen	03.2	-	-
		3.013	475
Som van de vaste activa		427.614	387.156
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	04		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	04.1	1.528	589
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	04.2	-	-
		1.528	589
Vorderingen	05		
Huurdebiteuren	05.1	165	136
Belastingen en premies sociale verzekering	05.2	-	-
Overige vorderingen	05.3	125	88
Overlopende activa	05.4	30	127
		320	352
Liquide middelen	06	2.370	1.820
Som van de vlottende activa		4.219	2.761
TOTAAL		431.832	389.917

PASSIVA
31-12-2018
31-12-2017
EIGEN VERMOGEN
07

Herwaarderingsreserve

07.1

206.384

177.121

Overige reserve

07.2

96.013

90.665

Totaal eigen vermogen
302.397
267.786
VOORZIENINGEN
08

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

08.1

-

-

Latente belastingverplichtingen

08.2

3.789

-

Overige voorzieningen

08.3

122

128

Totaal voorzieningen

3.911

128

LANGLOPENDE SCHULDEN

09

Leningen kredietinstellingen

09.1

86.883

89.510

Verplichtingen uit hoofde van vastgoed verkocht onder voorwaarden

09.2

23.246

22.501

Waarborgsommen

09.3

-

-

Totaal langlopende schulden

110.129

112.011

KORTLOPENDE SCHULDEN

10

Schulden aan kredietinstellingen

10.1

11.727

6.093

Schulden aan leveranciers

10.2

368

1.014

Belastingen en premies sociale verzekeringen

10.3

958

230

Schulden aan gemeente

10.4

24

26

Overige schulden

10.5

147

285

Overlopende passiva

10.6

2.172

2.344

Totaal kortlopende schulden

15.395

9.992

TOTAAL

431.832

389.917

64

2. Winst- en verliesrekening

(bedragen in € 1.000)

WINST-EN VERLIESREKENING		2018	2017
Huuropbrengsten	11.1	21.476	21.126
Opbrengsten servicecontracten	11.2	465	776
Lasten servicecontracten	11.3	-410	-731
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.4	-1.393	-1.667
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-7.343	-6.200
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-4.264	-3.487
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11	8.531	9.817
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.1	0	1.190
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.2	0	-849
Toegerekende organisatiekosten	12.3	0	-13
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	12	0	328
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.1	477	1.245
Toegerekende organisatiekosten	13.2	-25	-95
Boekwaarde (marktwaarde) verkochte vastgoedportefeuille	13.3	-360	-863
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	13	92	287
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.1	-1.809	-3.688
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.2	33.070	-19.531
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	14.3	1.017	885
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bestemd voor verkoop	14.4	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14	32.278	-22.334
Opbrengst overige activiteiten	15.1	61	625
Kosten overige activiteiten	15.2	-21	-555
Netto resultaat overige activiteiten	15	40	70
Overige organisatiekosten	16	-859	-308
Leefbaarheid	17	-344	-596
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	18.1	1	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	18.2	-3.876	-4.119
Saldo financiële baten en lasten	18	-3.875	-4.118
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		35.863	-16.854
Belastingen	19	-1.251	-633
RESULTAAT NA BELASTINGEN		34.612	-17.487

3. Kasstroomoverzicht

(bedragen in € 1.000)

KASSTROOMOVERZICHT	2018	2017
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	21.463	20.888
Vergoedingen	465	1.024
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	0	5
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	0	0
Saldo ingaande kasstroom	21.928	21.916
Uitgaven:		
Erfpacht	-24	-24
Betalingen aan werknemers	-1.923	-2.270
Onderhoudsuitgaven	-4.891	-4.303
Overige bedrijfsuitgaven	-4.731	-4.041
Betaalde interest	-3.681	-4.159
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-240	-
Verhuurderheffing	-2.835	-2.570
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-46	-13
Vennootschapsbelasting	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	-18.371	-17.380
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.557	4.537
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	575	2.361
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	1.265	340
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	1.170
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	-	607
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	1.840	4.478

KASSTROOMOVERZICHT

2018

2017

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-3.196	-1.183
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden	-1.745	-652
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.017	-1.305
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-86	-820
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-1.337	-403
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Investerings overig	-134	-25

Verwerving van materiële vaste activa

-7.515 -4.388

Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA

-5.675 91

FVA

Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-

Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA

- -

Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten

-5.675 91

Financieringsactiviteiten

Ingaand

Nieuwe te borgen leningen	14.100	2.500
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-

Uitgaand

Aflossing geborgde leningen	-11.332	-8.574
Aflossing ongeborgde leningen	-100	-100

Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten

2.668 -6.174

Toename/Afname van geldmiddelen

Wijziging kortgeld	-	-
--------------------	---	---

Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.820	3.366
---	-------	-------

Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.370	1.820
---	-------	-------

Toename (afname) van geldmiddelen	550	-1.546
-----------------------------------	-----	--------

4. Toelichting op de jaarrekening

4.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

ALGEMENE TOELICHTING

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

ACTIVITEITEN

Fien Wonen is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio Woongaard en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Hardinxveld-Giessendam. Nummer van de Kamer van Koophandel is 23027876. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken. Deze activiteiten zijn erop gericht mensen te huisvesten in leefbare dorpen en buurten. Fien Wonen voert de activiteiten uit in de gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Zederik.

REGELGEVING

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting, de Beleidsregels die van toepassing zijn in 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, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015 plaatsvindt en conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Fien Wonen hanteert voor de wooneenheden in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

VASTE ACTIVA

01 Vastgoedbeleggingen

01.1 en 01.2 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen onderscheiden:

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

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 en op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB en niet-DAEB tak. DAEB vastgoed betreft over het algemeen conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele organisaties en dienstverleners. Deze zijn tevens vermeld in de bijlage zoals opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Niet-DAEB vastgoed omvat, overeenkomstig de eerder genoemde criteria, de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Fien Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden) en parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garageboxen). Fien Wonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, en intramuraal zorgvastgoed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

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

Complexindeling

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuurl of de maximale huur op basis van het woningwaarderingssysteem. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg en complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponen van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte wooneenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario. Voor woningen die blijvend gereguleerd zijn geldt sinds maart 2017 een verplichting de woning minstens 7 jaar door te exploiteren. Anders gezegd, deze woningen mogen gedurende die periode niet uitgeponen worden. In het uitpondscenario wordt daar rekenkundig rekening mee gehouden. Uitponen begint in dat geval vanaf het achtste jaar en volgt vanaf dat jaar dezelfde methode qua mutatiekans als voor woningen waar vanaf het eerste jaar sprake is van uitponen. Deze exploitatieverplichting is op complexniveau bepaald, waarbij de verplichting voor alle woningen in het complex is opgenomen, als tenminste 90% van de woningen in het complex blijvend gereguleerd is.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische verwachtingen, zoals vermeld in het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 2018 voor de bepaling van de marktwaaarde op 31-12-2018.

Macro-economische parameters

Prijsinflatie
Loonstijging
Bouwkostenstijging

Leegwaardestijging (Zuid-Holland)

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ev
1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%
5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%
2017	2018	2019	2020 ev			
9,40%	10,70%	6,35%	2,00%			

Vastgoed gerelateerde parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de vastgoed gerelateerde parameters zoals vermeld in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor de bepaling van de marktwaarde op 31-12-2018. De belangrijkste hiervan zijn:

Vastgoed gerelateerde parameters

Instandhoudingsonderhoud:

- EGW
- MGW
- studenteneenheid
- BOG
- MOG

- parkeerplaats
- garagebox
- intramuraal zorgvastgoed

Mutatieonderhoud:

- EGW
- MGW
- studenteneenheid
- BOG (technisch)
- MOG (technisch)
- ZOG (technisch)
- BOG / MOG / ZOG (marketing)

Beheerkosten:

- EGW
- MGW
- studenteneenheid
- BOG
- MOG
- parkeerplaats
- garagebox
- intramuraal zorgvastgoed

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten:

- EGW / MGW / studenteneenheid /
- BOG / MOG
- parkeerplaats / garageboxen
- intramuraal zorgvastgoed

Verhuurderheffing:

EGW/MGW met huur < € 710,68 over WOZ-waarde met een maximum van € 250.000

Boven inflatoire huurverhoging:

- gereguleerde zelfstandige woningen

2019	2020	2021	2022	2023	2024 ev
594 – 1.034	per vhe afhankelijk van type, bouwjaar en GBO's				
638 – 1.078	per vhe afhankelijk van type, bouwjaar en GBO's				
316 - 756	per vhe afhankelijk van type, bouwjaar en GBO's				
5,40	per m ² BVO				
6,55	per m ² BVO				
50,00	per vhe				
166,00	per vhe				
8,60	per m ² BVO				
883,00	per vhe				
663,00	per vhe				
199,00	per vhe				
9,00	per m ² BVO				
10,80	per m ² BVO				
10,80	per m ² BVO				
14%	van de marktjaarhuur				
436,00	per vhe				
428,00	per vhe				
403,00	per vhe				
3%	van de marktjaarhuur				
2%	van de marktjaarhuur				
26,00	per vhe				
37,00	per vhe				
2,5%	van de marktjaarhuur				
OZB + 0,12%	van de WOZ-waarde				
OZB + 0,13%	van de WOZ-waarde				
0,24%	van de WOZ-waarde				
0,36%	van de WOZ-waarde				
0,561%		0,592%	0,592%	0,593%	0,567%
1,0%		1,2%	1,3%	0,5%	0,5%

Vastgoed gerelateerde parameters

- onzelfstandige woningen

Huurderving oninbaar

Mutatieleegstand:

- geregleerde woningen

- geliberaliseerde woningen

- andere verhuureenheden

Splitsingskosten

Verkoopkosten:

- EGW / MGW / studenteneenheid

- parkeerplaats / garageboxen

Overdrachtskosten:

- wonen

- niet-wonen

Disconteringsvoet:

- EGW

- MGW

- studenteneenheid

- BOG

- MOG

- ZOG

- parkeerplaats

- garagebox

	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ev
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	1%	van de huursom bij wooneenheden				
	0	maanden				
	3	maanden				
	6	maanden				
	518,00	per te splitsen eenheid				
	1,5%	van de leegwaarde				
	518,00	per te verkopen eenheid				
	3%	van de berekende marktwaarde				
	7%	van de berekende marktwaarde				
	6,30% - 6,89%	afhankelijk van bouwjaar, regio en scenario				
	6,56% - 7,15%	afhankelijk van bouwjaar, regio en scenario				
	5,86% - 6,49%	afhankelijk van bouwjaar en regio				
	8,07% - 8,90%	afhankelijk van bouwjaar en regio				
	8,14% - 8,97%	afhankelijk van bouwjaar en regio				
	8,07% - 8,90%	afhankelijk van bouwjaar en regio				
	6,30%	afhankelijk van bouwjaar en regio				
	6,39%	afhankelijk van bouwjaar en regio				

In het doorexploteerscenario van wooneenheden wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur. Indien de huur te liberaliseren is op basis van de wws-punten, wordt de markthuur toegepast. Is de huur gereguleerd op basis van het aantal wws-punten, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur.

Vrijheidsgraden toegepast bij de (her)taxaties van de onroerende zaken.

De waardering van het vastgoed in exploitatie, niet zijnde woningen, is gebaseerd op de full variant uit het Handboek. Hiervoor wordt eens in de 3 jaar het vastgoed getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur. 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 Fien Wonen en op aanvraag beschikbaar door de Autoriteit woningcorporaties.

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- de Algemene gedrags- en beroepsregels Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), vastgesteld juli 2017.
- het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT en het addendum Grootzakelijk Vastgoed NRVT, beide vastgesteld 15 juni 2017.
- voor zover van toepassing is rekening gehouden met hetgeen beschreven in het handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2018.
- op deze taxatie zijn de EVS 2016 en / of IVS 2017 van toepassing. Ingeval strijdigheid tussen genoemde standaarden prevaleren de richtlijnen van de EVS. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.

Bij het bepalen van de marktwaarde van de niet-zijnde woningen is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd, met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Markthuur

In de onderstaande tabel is de markthuur (afgerond) opgenomen welke gebaseerd zijn op de in de 'marktvisie' opgenomen data. Naast de huurwaarde per jaar is tevens de huurwaarde per vierkante meter opgenomen of de huurwaarde per plaats. De markthuur voor garages is gelijkgesteld aan de huidige huur. De huurwaarde per plaats is aan de orde voor intramuraal zorgvastgoed (niet zijnde dagbesteding).

	€ / m ²	€ / jaar	Type
Jakobsweer 16 te Hardinxveld - Giessendam	€ 100	€ 6.800	BOG
Venusstraat 1, 1a en 3 te Hardinxveld - Giessendam	€ 90	€ 29.160	MOG/BOG
Watertoren 1 te Meerkerk	€ 140	€ 44.660	BOG
Watertoren 3 te Meerkerk	€ 37	€ 1.638	BOG
Watertoren 5 te Meerkerk	€ 140	€ 37.520	BOG
Uranusstraat 231 te Hardinxveld - Giessendam	€ 90	€ 1.980	BOG
Drijverschuit 7a en 7b te Hardinxveld - Giessendam	€ 130	€ 24.050	BOG
De Laak 31a te Lexmond	€ 8.996	€ 215.900	ZORG
Notarisappel 1 te Hardinxveld - Giessendam	€ 7.385	€ 147.700	ZORG
Jupiterstraat 2 te Hardinxveld - Giessendam	€ 9.127	€ 474.600	ZORG
Rembrandthof 85 te Hardinxveld - Giessendam	€ 9.028	€ 523.600	ZORG
Rembrandthof 24 te Hardinxveld - Giessendam	€ 8.600	€ 8.600	ZORG
Rembrandthof 46 te Hardinxveld - Giessendam	€ 8.600	€ 8.600	ZORG
Rembrandthof 2 t/m 6 te Hardinxveld - Giessendam	€ 9.006	€ 162.100	ZORG
Kon. Wilhelminalaan 29 te Hardinxveld - Giessendam	€ 128	€ 13.800	MOG
Rembrandthof 37a en 67a te Hardinxveld - Giessendam	€ 105	€ 26.500	MOG

BOG/MOG

De huurwaarde is gebaseerd op de per object / complex opgenomen referenties. De referenties zijn niet exact vergelijkbaar, maar geven een beeld van het lokale prijsniveau voor de diverse objecten. Het is voor de taxateur niet na te gaan of er bij de betreffende referenties sprake is van verstrekte incentives. Voor Watertoren 1 t/m 5 is de huurwaarde gebaseerd op de in het taxatierapport opgenomen referenties. De huurwaarde van het object gaat, in overeenstemming met de referenties, uit van een turn key oplevering. De huurwaarde inclusief inbouwpakket en inclusief compensatie 'BTW schade' is ingeschat op € 140,- per m² VVO.

De huurovereenkomst met De Knotwilg BV (Watertoren 3) betreft uitsluitend de huur van de gebruiksklare afwerking en inrichting van de algemene ruimte. De huurprijs is bepaald aan de hand van de totale investeringssom, waarover jaarlijks rente en aflossing wordt betaald. Om die reden is er vanuit gegaan dat de markthuyprijs gelijk is aan de vigerende huurprijs, zijnde € 37 per m²/jaar.

Zorg intramuraal (ZORG)

De huurwaarde van het intramurale zorgvastgoed is gebaseerd op de NHC-tarieven conform de beleidsregel BR/REG-19121b van de Nederlandse Zorgautoriteit (NZA). De hoogte van de NHC is daarbij afhankelijk van het zorgzwaartepakket van de opgenomen cliënten. De totale NHC wordt gecorrigeerd met 15% ter dekking van onder andere het leegstandsrisico, huurdersonderhoud en overheadkosten (centraal kantoor) van de zorgexploitant.

Voorts geldt dat de markthuyprijs voor intramurale zorgcomplexen hoger is ingeschat ten opzichte van vorig jaar. De aanleiding en onderbouwing hiervoor is tweeledig:

- Per 2018 geldt dat de integrale tarieven voor zorg en huisvesting onderhandelbaar zijn geworden. De in de beleidsregel opgenomen tarieven dienen daarom gezien te worden als maximale tarieven waarbij op instellingsniveau c.q. complexniveau kortingen kunnen worden verstrekt. Ter bepaling van de huurwaarde is gerekend met een korting van 3% tot 5% op het maximale tarief.
- De NHC tarieven 2019 voor de sector verzorging en verpleging (VV) leiden dankzij de indexatie ten opzichte van voorgaand jaar tot een hogere inschatting van de markthuyprijs.

Intramurale zorglocatie De Nieuwe Laak (Rivas Zorggroep) betreft een kleinschalige locatie voor cliënten met een psychogeriatrische zorgvraag. Ter bepaling van de huurwaarde wordt daarom uitgegaan van ZZP VV5 en VV7 exclusief behandeling.

De intramurale locatie Notarisappel (Syndion) betreft zelfstandig begeleid wonen voor de doelgroep Verstandelijk Gehandicapt (VG), Licht Verstandelijk Gehandicapt (LVG) en Lichamelijk Gehandicapt (LG). Ter bepaling van de huurwaarde is uitgegaan van de ZZP VG3 en VG4; het niveau van het betreffende NHC-tarief is vergelijkbaar met die van de overige sectoren (LVG en LG). Aangezien het een woonlocatie betreft, geldt het uitgangspunt 'zonder dagbesteding'.

De intramurale locatie Jupiterstraat (Rivas Zorggroep) betreft kleinschalig groepswonen voor ouderen met een psychogeriatrische zorgvraag (PG) en zelfstandig wonen voor ouderen met een somatische zorgvraag. Voor wat betreft het kleinschalig groepswonen wordt uitgegaan van ZZP VV5 en VV7 exclusief behandeling. Ten aanzien van het zelfstandig wonen wordt gerekend met ZZP VV6.

Binnen intramurale locatie De Lange Wei en Judith Leysterhof (Rembrandthof 85 en 2-6) wordt onderscheid gemaakt in kleinschalig groepswonen (cliënten met een psychogeriatrische zorgvraag), zelfstandig wonen en kortdurende opvang (topkamers). Voor wat betreft het kleinschalig wonen wordt uitgegaan van ZZP VV5 en VV7. Ten aanzien van het zelfstandig wonen wordt gerekend met ZZP VV4 en voor de TOP-kamers met ZZP VV9b (herstelgerichte zorg c.q. revalidatie). Voor alle ZZP's geldt het uitgangspunt 'zonder behandeling'.

De huurwaarde van het kinderdagverblijf (Kon. Wilhelminalaan 29) wordt gebaseerd op vigerende huurcontracten van vergelijkbare ruimten. De huurprijzen variëren gemiddeld van circa € 110,- tot € 150,- per m² VVO. De huurprijzen gaan uit van een huur inclusief inbouwpakket en inclusief compensatie van de 'BTW schade'. De huurwaarde van het onderhavige object gaat, in tegenstelling tot de referenties, uit van een casco oplevering. De huurwaarde exclusief inbouwpakket en inclusief compensatie 'BTW schade' is ingeschat op € 128,- per m² VVO prijspeil ultimo 2018.

De huurwaarde voor de dagbestedingsruimte (Rembrandthof 37 en 67) is gebaseerd op de beschikbare zorgtarieven voor dagbesteding conform de 'Nadere regels maatschappelijke ondersteuning Hardinxveld-Giessendam'. Hierbij wordt uitgegaan van 'Dagbesteding basis' (prestatiecode H531) en Module cliëntkenmerk psychogeriatrisch en somatiek (prestatiecode H533 en H800). Gelet op de oppervlakte van de ruimte (126 m² BVO) kunnen er, uitgaande van gemiddeld 16 m² per plaats, 8 cliënten opgevangen worden. Van de totale zorgomzet is er normatief 12% beschikbaar voor huisvestingslasten. Gegeven deze uitgangspunten bedraagt de totale huurwaarde afgerond € 26.500,- vrij van BTW.

Disconteringsvoet

	%	Type
Jakobsweer 16 te Hardinxveld - Giessendam	8,46%	BOG
Venusstraat 1, 1a en 3 te Hardinxveld - Giessendam	8,46%	MOG/BOG
Watertoren 1 te Meerkerk	8,46%	BOG
Watertoren 3 te Meerkerk	8,46%	BOG
Watertoren 5 te Meerkerk	8,46%	BOG
Uranusstraat 231 te Hardinxveld - Giessendam	8,46%	BOG
Drijverschuit 7a en 7b te Hardinxveld - Giessendam	8,46%	BOG
De Laak 31a te Lexmond	6,21%	ZORG
Notarisappel 1 te Hardinxveld - Giessendam	6,46%	ZORG
Jupiterstraat 2 te Hardinxveld - Giessendam	6,21%	ZORG
Rembrandthof 85 te Hardinxveld - Giessendam	7,71%	ZORG
Rembrandthof 24 te Hardinxveld - Giessendam	7,46%	ZORG
Rembrandthof 46 te Hardinxveld - Giessendam	7,46%	ZORG
Rembrandthof 2 t/m 6 te Hardinxveld - Giessendam	7,21%	ZORG
Kon. Wilhelminalaan 29 te Hardinxveld - Giessendam	7,46%	MOG
Rembrandthof 37a en 67a te Hardinxveld - Giessendam	7,46%	MOG

De disconteringsvoet is opgebouwd uit een risicovrije rentevoet (0,44%), vastgoed sectorspecifieke opslag (5,52%) en een object specifieke opslag.

Mutatiekans (BOG/MOG)

In geval van expiratie wordt het huurcontract opgezegd of verlengd. In geval van opzegging dient rekening gehouden te worden met mutatiekosten. Ter bepaling van de mutatiekosten is een mutatiekans opgenomen. De mutatiekosten (als model-parameter) worden bij expiratie huurcontract vermenigvuldigd met deze mutatiekans. Dit betekent (ter illustratie) dat bij een mutatiekans van 50% de mutatiekosten in het betreffende jaar voor helft worden meegenomen in de DCF-analyse. De mutatiekans wordt voor de onderhavige objecten relatief laag (25%) ingeschat. De wederverhuurtijd, ter bepaling van de mutatieleegstand, is gesteld op 3 tot 6 maanden. De looptijd van een nieuw huurcontract is gesteld op 5 jaar.

Inzake Watertoren 1 t/m 5 wordt de mutatiekans relatief laag (10%) ingeschat. De wederverhuurtijd, ter bepaling van de mutatieleegstand, is gesteld op 3 maanden, conform handboek. De looptijd van een nieuw huurcontract is voor BOG gesteld op 5 jaar.

Mutatiekans (ZORG)

In geval van expiratie wordt het huurcontract opgezegd of verlengd. In geval van opzegging dient rekening gehouden te worden met mutatiekosten. Ter bepaling van de mutatiekosten is een mutatiekans opgenomen. De mutatiekosten (als model-parameter) worden bij expiratie huurcontract vermenigvuldigd met deze mutatiekans. Dit betekent (ter illustratie) dat bij een mutatiekans van 50% de mutatiekosten in het betreffende jaar voor helft worden meegenomen in de DCF-analyse. De mutatiekans wordt voor de onderhavige objecten relatief laag (25%) ingeschat. De wederverhuurtijd, ter bepaling van de mutatieleegstand, is gesteld op 6 maanden. De looptijd van een nieuw huurcontract is voor ZORG gesteld op 10 jaar.

Onderhoud (BOG/MOG)

Op basis van de modelparameters bedragen de onderhoudskosten voor BOG € 5,40 en MOG € 6,55 per m² BVO inclusief BTW. Deze kosten worden niet altijd reëel geacht en worden om die reden door de taxateur ingeschat. Ter bepaling van de onderhoudskosten maakt de taxateur gebruik van de Vastgoed Exploitatiewijzer 2018 (VEX), waarbij een vergelijkbaar referentieobject als uitgangspunten genomen wordt. De onderhoudskosten, bestaande uit preventief en correctief onderhoud, zijn per object ingeschat.

Onderhoud (ZORG)

Op basis van de modelparameters bedragen de onderhoudskosten voor ZORG € 8,60 per m² BVO inclusief BTW. Deze kosten worden niet altijd reëel geacht en worden om die reden door de taxateur ingeschat. Ter bepaling van de onderhoudskosten maakt de taxateur gebruik van de Vastgoed Exploitatiewijzer 2018 (VEX), waarbij een vergelijkbaar referentieobject als uitgangspunten genomen wordt. De onderhoudskosten, bestaande uit preventief en correctief onderhoud, zijn per object ingeschat.

Eindwaarde (BOG/MOG/)

De bepaling van de eindwaarde is nu een vrijheidsgraad. In het rekenmodel is daarom een eindwaarde berekening gemaakt op basis van een zelf in te vullen exit-yield.

Restwaarde (ZORG)

De restwaarde is gebaseerd op de bij einde looptijd verwachte markthuur en een exit-yield, gecorrigeerd voor overdrachtskosten. De bij einde verwachte markthuur is gebaseerd op een voortdurende intramurale exploitatie. De exit-yield (v.o.n.) is, gegeven de beoogde exploitatie (reguliere verhuur), het verwachte aanvangsrendement bij einde looptijd en ingeschat op 6,5% - 9% v.o.n., de overdrachtskosten zijn gesteld op 7%. De yield is hoger dan de huidige marktconforme rendementseisen en geldt als correctie voor technische en functionele veroudering.

Inzake Rembrandthof: de exit-yield (v.o.n.) is, gegeven de beoogde exploitatie (reguliere verhuur), het verwachte aanvangsrendement bij einde looptijd en is voor de Rembrandthof ingeschat op 9% en voor de overige onderdelen op 8,5% v.o.n., de overdrachtskosten zijn gesteld op 7%. De yield is hoger dan de huidige marktconforme rendementseisen en geldt als correctie voor technische en functionele veroudering.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking 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 vastgoedbeleggingen'.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Fien Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien- capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
 2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
 3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
 4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake.
- Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer-activiteiten 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 (ontwikkeling streefhuur, onderhouds- lasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

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

01.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

01.4 en 01.5 DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden. Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs. Wanneer de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor het vastgoed in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

02 MATERIËLE VASTE ACTIVA

02.1 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.

03 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

03.1 Belastinglatenties

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd kan plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde, rekening houdend met het toekomstige effectieve belastingtarief en hebben een overwegend langlopend karakter.

De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

VLOTTENDE ACTIVA

04 Voorraden

04.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Voorraad gronden

Voorraad grond omvat grondposities welke niet in ontwikkeling zijn. Grondposities worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, te vermeerderen met bijkomende lasten en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen, of tegen lagere marktwaarde.

04.2 Vastgoed in ontwikkeling

Het onderhanden werk in opdracht van derden betreffen onroerende zaken verkocht in aanbouw en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden werk niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden werk zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten. Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum (PoC). De mate waarin de prestaties zijn verricht, is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten van het uitgevoerde deel van het project. Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt als overige waardeveranderingen. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

05 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. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

06 LIQUIDE MIDDELEN

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan 12 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.

07 EIGEN VERMOGEN

Het eigen vermogen bestaat uit Herwaarderingsreserves en Overige reserves. De Herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs waar de reserve betrekking op heeft.

08 VOORZIENINGEN

08.1 Voorziening onrendabele investeringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Fien Wonen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Fien Wonen rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

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

08.2 Latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. De passieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde, rekening houdend met het effectieve belastingtarief en hebben een overwegend langlopend karakter. De passieve belasting latente belastingverplichtingen heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien er een in rechte afdwingbaar recht is om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

08.3 Overige voorzieningen

Onder de overige voorzieningen is een voorziening opgenomen voor in de toekomst te betalen bedragen in het kader van het loopbaanontwikkelingsbudget, zoals dat is geregeld in de cao Woondiensten. Ook is een voorziening opgenomen voor in de toekomst te betalen jubileumuitkeringen. Deze voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting af te wikkelen.

09 LANGLOPENDE SCHULDEN

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

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt. De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

10 KORTLOPENDE SCHULDEN

De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

4.3 Financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Indien in enig contract zodanige bepalingen en afspraken zijn opgenomen die voldoen aan de kenmerken van een derivaat ('embedded derivaat') stelt Fien Wonen vast of deze bepalingen en afspraken van het contract afgescheiden dienen te worden. Afscheiding vindt plaats als:

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

Wanneer de onderliggende waarde geen beursgenoteerd aandeel is, wordt het derivaat gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde. Voor renteswaps wordt op moment van eerste verwerking de reële waarde bepaald; de initieel bepaalde reële waarde is de kostprijs of lagere marktwaarde. Op elke balansdatum wordt de reële waarde opnieuw bepaald. Is er sprake van een waardedaling (in de zin van een toegenomen negatieve waarde), dan wordt het waardeverschil ten laste van het resultaat verwerkt. Een afname van de waardedaling op een later tijdstip wordt in dat betreffende boekjaar teruggenomen tot het bedrag van de kostprijs.

Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden

De rentevoet van lopende en in de toekomst te verwachten zeer waarschijnlijke financieringen is variabel van aard en gebaseerd op x-maands Euribor. In de analyse van de financiële risico's heeft Fien Wonen het risico van renteschommelingen onderkend en geconcludeerd dit risico niet zelf te willen dragen doch af te dekken door middel van derivaten. Voor deze derivaten wordt kostprijs-hedge accounting toegepast op basis van generieke documentatie met vastlegging van:

- de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties.
- de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

Op het moment van de eerste verantwoording worden deze derivaten gerubriceerd als 'Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting'. De waardering en resultaatbepaling is als volgt:

- op moment van eerste waardering wordt de reële waarde van het derivaat bepaald. Over het algemeen is de uitkomst daarvan een nihil-waarde en wordt geen actief- of passiefpost op de balans opgenomen.
- de vervolgwaaardering geschiedt tegen kostprijs of lagere marktwaarde waarbij een lagere waarde in geval van een effectieve hedge relatie voor de waardering en resultaatbepaling niet in aanmerking wordt genomen.
- op moment van eerste waardering alsmede tussentijds bij aanpassing van de contractuele afspraken met betrekking tot het derivaat en/of het afgedekte renterisico van de betreffende lening wordt bepaald of sprake is van ineffectiviteit. Daartoe wordt beoordeeld of het referentiebedrag van het derivaat niet groter is dan de omvang van de lening alsmede dat de kritische kenmerken zoals omvang, looptijd, renteherzieningsdata, momenten van betaling van rente en aflossing, basis voor de rentevoet en dergelijke van het derivaat en het afgedekte renterisico aan elkaar gelijk zijn.
- indien de kritische kenmerken niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de hedge relatie een ineffectief deel bevat die door middel van de dollar offset methode wordt berekend.
- indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst- en verliesrekening van het betreffende boekjaar. Blijkt op een later moment dat het cumulatieve verlies wegens ineffectiviteit is afgenomen dan wordt deze afname ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- de hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
 - indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst- en verliesrekening of offbalance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off balance of op de balans;
 - indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst- en verliesrekening overgebracht.

Liquiditeitsrisico

Op basis van de classificatie als professionele klant heeft Fien Wonen geen marginverplichting naar de ING voor de negatieve waarde van de derivaten. De ING kan op grond van een aantal verzuimoorzaken de 'Raamovereenkomst niet beurs verhandelde Derivaten' beëindigen en aan Fien Wonen verzoeken om de (negatieve) waarde van de derivaten te voldoen. Het meest van toepassing zijnde verzuim betreft de verslechtering van de financiële positie. Hieronder wordt begrepen dat Fien Wonen niet meer voldoet aan de overeengekomen ratio's uit de rekening courant overeenkomst. Deze ratio betreft een minimale solvabiliteit van 15% o.b.v. de bedrijfswaarde. Fien Wonen voldoet ruim aan deze ratio.

Marktrisico

Fien Wonen loopt marktrisico ten aanzien van de waardering van de Swaps.

Renterisico

Fien Wonen loopt renterisico's ten aanzien van de huidige leningportefeuille (conversie en Fixe-aflossingen) en financiering van toekomstige investeringen. Het beleid van Fien Wonen is gericht op (conform de WSW-systematiek) een maximaal renterisico van 15% van de portefeuille. Voor de variabel renteaftspraken loopt Fien Wonen risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Fien Wonen risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de variabele rentende schulden heeft Fien Wonen Swaps afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vast rente.

Kredietrisico

Fien Wonen maakt gebruik van 1 bank voor de Swaps. Ingeval de marktwaarde van de Swap positief wordt, loopt Fien Wonen kredietrisico. De kredietwaardigheid van de bank wordt gemonitord en is als toereikend beoordeeld. De omvang van de totale portefeuille is van dien aard dat geen sprake is van overconcentratie in kredietrisico.

4.4 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin deze worden gerealiseerd. Lasten worden verantwoord in het jaar waarin de prestaties worden geleverd.

11.1 Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet DAEB-vastgoed. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum(huursomstijging). Voor het verslagjaar 2018 bedroeg dit maximumpercentage 2,4% . De huursomstijging 2018 voor de woningen kwam uit op 1,78%.

11.2 en 11.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

11.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.
- afschrijvings- en overige organisatiekosten die primair in verband staan met de exploitatiekosten van het vastgoed.

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

11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'. Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- Onroerendezaakbelasting, rioolheffingen, waterschapslasten;
- verzekeringskosten;
- verhuurdersheffing en andere sectorheffingen.

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

12 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

13 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

14 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering (gerelateerd aan investeringsprojecten). In de sector wordt dit aangeduid als een onrendabele top. Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnames van waardeverminderingen voorkomen. Dit is het geval wanneer de bepaling van de waardevermindering op basis van actuelere/recentere uitgangspunten lager uitvalt dan in voorgaand jaar. Zowel de waardeverminderingen (kosten) als de terugnames van in voorgaande jaren genomen waardeverminderingen (opbrengsten) worden onder deze activiteit in de winst- en verliesrekening verantwoord. Ook worden de waardeveranderingen als gevolg van projecten die niet zijn doorgegaan, opgenomen onder deze activiteit.

14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

14.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkopen onder voorwaarden

In deze post worden de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

14.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bestemd voor verkoop

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

15 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

Fien Wonen heeft een pensioenregeling. De hoofdregeling (SPW) betreft een toegezegd pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegde pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde bijdrageregeling. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds dit toelaat. Ultimo 2018 bedroeg de dekkingsgraad 113,4% (2017: 113,4%). Dit is lager dan de benodigde 125%. Het fonds heeft in 2015 een herstelplan ingediend waaruit blijkt dat zij binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen.

Voor de pensioenregelingen betaalt Fien Wonen op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft Fien Wonen geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Fien Wonen heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot terugstorten leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

16 Overige organisatiekosten

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

17 Leefbaarheid

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

18 Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

19 Belastingen

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

Vanaf 1 januari 2008 is Fien Wonen integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

Toerekening baten en lasten

Met ingang van het verslagjaar 2016 dienen woningcorporaties de winst- en verliesrekening in de jaarrekening te presenteren volgens de functionele indeling. In de 'handleiding voor het toepassen van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2018' zijn uitgangspunten uiteengezet om het functionele winst- en verliesmodel op te bouwen. Fien Wonen heeft getracht hier zoveel mogelijk bij aan te sluiten en te kiezen voor eenduidige en redelijk constante verdeelsleutels, ten einde de vergelijkbaarheid over de jaren te waarborgen.

In essentie houdt de functionele indeling in dat de opbrengsten en kosten van de verschillende activiteiten die woningcorporaties uitvoeren, gesplitst worden per activiteit. De functionele indeling geeft hierdoor meer inzicht in de opbouw van het jaarresultaat en in welke mate de verschillende activiteiten hebben bijgedragen aan dit resultaat.

Om te komen tot een functionele indeling is allereerst onderscheid gemaakt in direct en niet direct toewijsbare opbrengsten en kosten. De direct toewijsbare opbrengsten en kosten zijn rechtstreeks aan de activiteiten toegewezen. De niet direct toewijsbare opbrengsten en kosten zijn via een kostenverdeelstaat op basis van verdeelsleutels toegerekend aan de verschillende activiteiten. Per team/ fte is bepaald voor welke activiteit deze wordt ingezet. De opbrengsten en kosten die dan als nog indirect zijn, zijn via de enkelvoudige opslagmethodiek over de directe opbrengsten en kosten verdeeld.

4.5 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, interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs. Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

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

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

4.7 Toelichting op de balans

(Bedragen in € 1.000)

VASTE ACTIVA

01 Vastgoedbeleggingen

01.1 en 01.2 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het verloop van de materiële vaste activa in exploitatie kan als volgt worden weergegeven:

	In exploitatie DAEB		In exploitatie niet-DAEB	
	2018	2017	2018	2017
Boekwaarde 1 januari 2018	346.947	368.046	12.922	13.397
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>				
Investerings-, initiële verkrijgingen	1.304	720	-	586
Overboekingen van in ontwikkeling	1.481	680	-	-
Investerings na eerste waardering	1.779	983	8	1
Buitengebruikstelling / afstotingen	-1.808	-4.588	-360	-425
Herclassificatie	55	309	-55	-309
Aanpassingen marktwaarde	32.964	-19.203	-37	-328
Overige mutaties	-	-	-	-
Saldo mutaties in het boekjaar	35.774	-21.099	-444	-475
Boekwaarde per 31 december	382.721	346.947	12.478	12.922
<i>Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering</i>	<i>202.162</i>	<i>172.517</i>	<i>4.222</i>	<i>4.604</i>

In de post 'in exploitatie' zijn 3.239 (2017: 3.235) verhuureenheden opgenomen.

De woningen zijn verzekerd tegen brand-, storm-, en vliegtuigschade, waarbij geen sprake is van onderverzekering. Over de verzekerde waarde wordt een vaste premie per woning betaald. Het overige bezit van Fien Wonen is onder uitgebreide condities verzekerd.

Zekerheden

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met overheidsleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, welke is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geeft borgstellingen af ten behoeve van nieuwbouw- en verbeteringsprojecten die met kapitaalmarktleningen zijn gefinancierd. Hiervoor vraagt het WSW een onderpand als zekerheid. Het WSW staat maximaal borg voor 50% van de WOZ-waarde van het totaal ingebrachte onderpand. De gemeente neemt in dit risico een achtervangpositie in.

WOZ-waarde

Vastgoed in exploitatie DAEB
Vastgoed in exploitatie niet-DAEB
Totaal WOZ-waarde vastgoed in exploitatie

31-12-2018	31-12-2017
Peildatum	Peildatum
1-1-2018	1-1-2017
530.626	507.304
13.768	14.147
544.394	521.451

Beleidswaarde

Vastgoed in exploitatie DAEB
Vastgoed in exploitatie niet-DAEB
Totaal beleidswaarde

31-12-2018
172.221
9.005
181.226

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

Uitgangspunt voor: 2018	2018
Disconteringsvoet	6,94%
Streefhuur per maand	€ 590 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.935 per woning

In onderstaande tabellen 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 beleidswaarde (x 1.000)
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 12.673 lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 6.081 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	Onderhoud EUR 100 hoger Beheer EUR 100 hoger	€ 10.530 lager

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

Per 31 december 2018 is in totaal € 206 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 177 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Fien Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed

in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheerssituatie 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 zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Fien Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 214 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€ 395.199
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ 58.167	
Betaalbaarheid (huren)	€ 115.381	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 34.839	
Beheer (beheerkosten)	€ 5.586	
Beleidswaarde		€ 181.226

Dit impliceert dat circa 70% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

01.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Boekwaarde per 1 januari

Mutaties in het boekjaar:

Toename als gevolg van verkopen onder voorwaarden
 Afname als gevolg van terugkopen
 Afname als gevolg van afkoop waardeontwikkeling
 Herwaardering aandeel waardeontwikkeling in het boekjaar

Saldo mutaties in het boekjaar

Boekwaarde per 31 december

Specificatie ultimo boekjaar:

Oorspronkelijke verkoopwaarde
 Herwaardering

Boekwaarde per 31 december

	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	23.429	21.636
Mutaties in het boekjaar:		
Toename als gevolg van verkopen onder voorwaarden	1.345	948
Afname als gevolg van terugkopen	-2.335	-1.492
Afname als gevolg van afkoop waardeontwikkeling	-199	-165
Herwaardering aandeel waardeontwikkeling in het boekjaar	2.894	2.501
Saldo mutaties in het boekjaar	1.705	1.793
Boekwaarde per 31 december	25.133	23.429
Specificatie ultimo boekjaar:		
Oorspronkelijke verkoopwaarde	19.856	20.938
Herwaardering	5.277	2.491
Boekwaarde per 31 december	25.133	23.429

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur ten tijde van de verkoop, die jaarlijks wordt geïndexeerd met het prijsindexcijfer voor de verkoop van bestaande woningen in deze regio.

01.4 en 01.5**DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling****Boekwaarde per 1 januari***Mutaties in het boekjaar:*

Investerings	3.394	1.241
Afwaarderingen	-31	-172
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-17	-
Overboekingen naar in exploitatie	-2.567	-680
Overboeking van MVA ten dienste van	848	-
Overboekingen van verkoop in ontwikkeling	-	114
Mutatie overige waardeveranderingen/ten laste van voorziening ORT	143	-55

Saldo mutaties in het boekjaar**Boekwaarde per 31 december****02 Materiële vaste activa****02.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie***Saldo begin van het boekjaar:*

Aanschafwaarde	3.077	1.812	4.889
Cumulatieve afschrijvingen	-897	-1.493	-2390
Waardeveranderingen	-702	-	-702

Boekwaarde per 1 januari*Mutaties in het boekjaar:*

Investerings	-	134	134
Desinvesteringen	-	-98	-98
Afschrijvingen boekjaar	-65	-108	-173
Overboeking naar MVA in ontwikkeling	-848	-	-848
Overige waardeveranderingen	-	-	-

Saldo mutaties in het boekjaar*Saldo einde van het boekjaar:*

Aanschafwaarde	1.528	1.847	3.375
Cumulatieve afschrijvingen	-962	-1.502	-2.464
Waardeveranderingen	-	-	0

Boekwaarde per 31 december

	In ontwikkeling DAEB		In ontwikkeling niet-DAEB	
	2018	2017	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	1.586	1.139	-	-
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>				
Investerings	3.394	1.241	-	-
Afwaarderingen	-31	-172	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-17	-	-	-
Overboekingen naar in exploitatie	-2.567	-680	-	-
Overboeking van MVA ten dienste van	848	-	-	-
Overboekingen van verkoop in ontwikkeling	-	114	-	-
Mutatie overige waardeveranderingen/ten laste van voorziening ORT	143	-55	-	-
Saldo mutaties in het boekjaar	1.771	448	-	-
Boekwaarde per 31 december	3.357	1.586	-	-

	Kantoor en werkplaats	Inventaris en bedrijfsauto's	Totaal
<i>Saldo begin van het boekjaar:</i>			
Aanschafwaarde	3.077	1.812	4.889
Cumulatieve afschrijvingen	-897	-1.493	-2390
Waardeveranderingen	-702	-	-702
Boekwaarde per 1 januari	1.478	319	1.797
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>			
Investerings	-	134	134
Desinvesteringen	-	-98	-98
Afschrijvingen boekjaar	-65	-108	-173
Overboeking naar MVA in ontwikkeling	-848	-	-848
Overige waardeveranderingen	-	-	-
Saldo mutaties in het boekjaar	-912	-72	-984
<i>Saldo einde van het boekjaar:</i>			
Aanschafwaarde	1.528	1.847	3.375
Cumulatieve afschrijvingen	-962	-1.502	-2.464
Waardeveranderingen	-	-	0
Boekwaarde per 31 december	566	345	911

De termijnen die zijn gebruikt voor het bepalen van de afschrijvingen in het boekjaar zijn:

- grond in eigendom geen afschrijvingen
- kantoorgebouwen 30 jaar
- inventaris 3 – 15 jaar
- vervoermiddelen 4 – 7 jaar

Om de veiligheid van klanten en medewerkers te garanderen is in november 2017 besloten om het kantoorpand aan de Rijnstraat 1 in Hardinxveld-Giessendam te ontruimen. Aanleiding was onderzoek dat de gemeente heeft uitgevoerd in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken, nadat bij Eindhoven Airport een parkeergarage gedeeltelijk instortte door de toepassing van een BubbleDeck verdiepingsvloer. Deze vloeren zijn ook toegepast in het kantoorpand aan de Rijnstraat 1. Vanwege het ontbreken van door het ministerie geaccordeerde oplossingen voor de breedplaatvloeren waarin ballen ter gewichtsvermindering zijn toegepast, kan het kantoorpand voorlopig niet in gebruik worden genomen. Tot die tijd huren we van de gemeente Zederik de leegstaande vleugel op de eerste etage in het gemeentehuis in Meerkerk. Daarnaast is in het vierde kwartaal van 2018 besloten om van de 1e en 2e verdieping appartementen te maken.

03 Financiële vaste activa

03.1 Latente belastingvordering(en)

Het saldo bestaat uit latente belastingvorderingen die op activa en passiva ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De latente belastingverplichtingen en –vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij een netto rentepercentage van 2,96% (2017: 3,10%) is gehanteerd.

Voor de onroerende zaken in exploitatie is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Dit bedrag is niet tot waardering gebracht in verband met de onzekerheid ten aanzien van de realisatie. De fiscale boekwaarde van de MVA in exploitatie (DAEB+niet-DAEB) bedraagt € 438 miljoen en is hoger dan de commerciële boekwaarde ad € 395 miljoen.

Voor de waardering van vastgoed dat voor verkoop is gelabeld en het (dis)agio van opgenomen leningen is een latentie opgenomen voor het waarderingsverschil.

Het verloopoverzicht van de post latente belastinglatenties (exclusief verliescompensatie) is als volgt:

	Waarderingsverschil		Belastinglatentie	
	2018	2017	2018	2017
<i>Saldo begin van het boekjaar:</i>				
Gelabeld als verkoop	137	68	32	16
Opgenomen leningen	1.203	1.307	246	327
Boekwaarde per 1 januari	1.340	1.375	278	343
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>				
Gelabeld als verkoop	-137	69	-32	16
Opgenomen leningen	66	-104	25	-81
Saldo mutaties in het boekjaar	-71	-35	-7	-65
<i>Saldo einde van het boekjaar:</i>				
Gelabeld als verkoop	-	137	-	32
Opgenomen leningen	1.269	1.203	271	246
Boekwaarde per 31 december	1.269	1.340	271	278

De latentie heeft tevens betrekking op verliescompensatie. Het restant van de verrekenbare verliezen per 31 december 2018 bedraagt € 11,9 miljoen (2017: € 0,8 miljoen).

Het verloopoverzicht van deze post is als volgt:

	Compensabele verliezen		Belastinglatentie	
	2018	2017	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	789	3.107	197	765
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>				
Correctie voorgaande jaren	34.082	1.367	8.295	354
Vrijval lopend boekjaar	-23.001	-3.685	-5.750	-921
Saldo mutaties in het boekjaar	11.081	-2.318	2.545	-568
Boekwaarde per 31 december	11.870	789	2.746	197
Totaal latente belastingvorderingen per 31 december			3.014	475

VLOTTENDE ACTIVA

04 Voorraden

04.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Voorraad bestemd voor verkoop

Per 31 december 2018 zijn er 3 woningen in voorraad bestemd voor verkoop (2017: 4) met een waarde van 468.625 en een perceel grond met een waarde van 1.059.620.

04.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Nieuwbouw koopwoningen

Geactiveerde kosten
Toegerekende winsten vermindert met voorziene verliezen
Af: gedeclareerde termijnen kopers
Totaal overlopende activa

05 Vorderingen

05.1 Huurdebiteuren

31-12-2018	31-12-2017
1.528	589

31-12-2018	31-12-2017

-	849
-	341
-	-1.190
-	-

31-12-2018	31-12-2017
------------	------------

Totaal huurdebiteuren

	165	136
	Aantal per 31-12-2018	Aantal per 31-12-2017
Aantal vorderingen van 1 maand	130	133
Aantal vorderingen van 2 maanden	26	30
Aantal vorderingen van 3 maanden	12	15
Aantal vorderingen van 4 maanden en langer	45	31
Totaal aantal huurders met huurachterstand	213	209

De huurachterstanden bedragen 0,77% van de jaarhuur (2017: 0,64%).

Op de vordering is een voorziening van € 54.052,- (2017: € 43.925,-) in mindering gebracht.

05.3 Overige vorderingen

	31-12-2018	31-12-2017
Overige vorderingen	125	88
Voorziening overige vorderingen	-	-
Totaal overige vorderingen	125	88

05.4 Overlopende activa

	31-12-2018	31-12-2017
Nog te ontvangen bedragen	-	99
Vooruit ontvangen facturen	-	2
Vooruitbetaalde rente en aflossing	-	-
Overige overlopende activa	30	27
Totaal overlopende activa	30	127

06 Liquide middelen

	31-12-2018	31-12-2017
Rekening-courant	2.368	1.818
Spaarrekeningen	2	2
Totaal liquide middelen	2.370	1.820

Het gehele saldo van de liquide middelen staat Fien Wonen vrij ter beschikking.

Kredietfaciliteiten

Fien Wonen heeft bij de BNG bank een kredietfaciliteit in rekening-courant met een maximum van € 1.000.000,- en bij de ING bank € 500.000,-. Deze bedragen zijn niet gewijzigd ten opzichte van 2017. Voor deze faciliteiten zijn geen zekerheden gesteld.

07 EIGEN VERMOGEN

07.1 Herwaarderingsreserve

Boekwaarde per 1 januari 2017

Realisatie uit hoofde van verkoop

Realisatie uit hoofde van sloop

Mutatie van de marktwaarde

Herclassificatie

Overige mutaties en verschillen

Boekwaarde per 31 december 2017

Boekwaarde per 1 januari 2018

Realisatie uit hoofde van verkoop

Realisatie uit hoofde van sloop

Mutatie van de marktwaarde

Herclassificatie

Overige mutaties en verschillen

Boekwaarde per 31 december 2018

	DAEB In exploitatie	Niet-DAEB In exploitatie	VOV	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2017	194.353	5.147	-	199.500
Realisatie uit hoofde van verkoop	-287	-107	-	-395
Realisatie uit hoofde van sloop	-2.593	-	-	-2593
Mutatie van de marktwaarde	-18.955	-436	-	-19.391
Herclassificatie	-	-	-	-
Overige mutaties en verschillen	-	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2017	172.517	4.604	-	177.121
Boekwaarde per 1 januari 2018	172.517	4.604	-	177.121
Realisatie uit hoofde van verkoop	-	-129	-	-129
Realisatie uit hoofde van sloop	-896	-	-	-896
Mutatie van de marktwaarde	30.540	-253	-	30.288
Herclassificatie	-	-	-	-
Overige mutaties en verschillen	-	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2018	202.162	4.222	-	206.384

07.2 Overige reserve

Boekwaarde per 1 januari

Realisatie uit hoofde van verkoop

Realisatie uit hoofde van sloop

Realisatie uit hoofde van verkopen onder voorwaarden

Mutatie uit hoofde van resultaatverdeling

Overige mutaties en verschillen

Boekwaarde per 31 december

	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	90.664	85.768
Realisatie uit hoofde van verkoop	129	395
Realisatie uit hoofde van sloop	896	2.593
Realisatie uit hoofde van verkopen onder voorwaarden	-	-
Mutatie uit hoofde van resultaatverdeling	4.324	1.903
Overige mutaties en verschillen	-	5
Boekwaarde per 31 december	96.013	90.664

Resultaatbestemming kan als volgt worden weergegeven:

Herwaarderingsreserve

Overige Reserve

Totaal

30.288
4.324
34.612

08 VOORZIENINGEN

08.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Boekwaarde per 1 januari ORT Oranjebuurt

Correctie / aanpassing ORT

Onttrekking

Boekwaarde per 31 december ORT Oranjebuurt

2018	2017
-	390
-	-335
-	-55
-	-

08.2 Latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen

Totaal latente belastingverplichtingen

2018	2017
3.789	0
3.789	0

De latente belastingverplichting heeft betrekking op het fiscale opwaarderingspotentieel als gevolg van de toegepaste afwaardering naar de lagere WOZ-waarde in herziende aangifte 2014. Het opwaarderingspotentieel per ultimo 2018 bedraagt € 16,2 miljoen. (2017: nihil).

08.3 Overige voorzieningen

Voorziening loopbaanbudget

Boekwaarde per 1 januari

Dotatie

Onttrekking

Boekwaarde per 31 december

2018	2017
64	87
4	-13
-8	-10
60	64

Voorziening jubileumuitkering

Boekwaarde per 1 januari

Dotatie

Onttrekking

Boekwaarde per 31 december

2018	2017
64	78
-1	-13
-	-2
62	64

Voorziening verplichting vertrokken medewerkers

Boekwaarde per 1 januari

Dotatie

Onttrekking

Boekwaarde per 31 december

2018	2017
-	24
-	2
-	-26
-	-

09 LANGLOPENDE SCHULDEN

09.1 Leningen kredietinstellingen

Boekwaarde per 1 januari

Mutaties in het boekjaar:

Nieuwe leningen

Aflossingen

Saldo mutaties in het boekjaar

Boekwaarde per 31 december

Waarvan kortlopend

Boekwaarde per 31 december gepresenteerd als langlopend

2018	2017
95.603	101.699
14.100	2.500
-11.093	-8.597
3.007	-6.097
98.610	95.603
-11.727	-6.093
86.883	89.510

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt 3,95% (2017: 4,11%). De leningen van overheid en kredietinstellingen worden op basis van annuïteiten, lineair of ineens afgelost (fixe leningen). De aflossingen voor het komend jaar zullen ongeveer € 11.727.000,- bedragen. Deze aflossingsverplichting is onder kortlopende schulden opgenomen (zie 10.1).

Looptijd

Leningen met een looptijd korter dan 1 jaar
Leningen met een looptijd van 1-5 jaar
Leningen met een looptijd langer dan 5 jaar
Totaal

	2018	2017
Leningen met een looptijd korter dan 1 jaar	7.618	2.015
Leningen met een looptijd van 1-5 jaar	22.769	17.977
Leningen met een looptijd langer dan 5 jaar	68.223	75.610
Totaal	98.610	95.603

Zekerheden

Voor een totaalbedrag van € 67,2 miljoen zijn de leningen geborgd door het WSW. Van de overige leningen wordt € 24,2 miljoen door de gemeente gegarandeerd.

Swaps

De derivaten hebben een te betalen rente van 4,9175% en bestaan uit:

- Payers swap 1: hoofdsom € 2.500.000, looptijd 02/07/2010 - 02/07/2030.
- Payers swap 2: hoofdsom € 2.500.000, looptijd 02/09/2010 - 02/09/2027.
- Payers swap 3: hoofdsom € 2.500.000, looptijd 03/10/2011 - 02/10/2024.

Alle Swaps zijn per 31 december 2018 in een effectieve hedgerelatie betrokken. Fien Wonen heeft geen CSA-contracten waarin breakclausules of margin calls zijn opgenomen, waarvoor bijstortingen nodig zouden zijn. Conform RJ 290 'financiële instrumenten' zijn de Swaps opgenomen tegen de kostprijs. Deze bedroeg op het moment van afsluiten d.d. 2 juni 2008 € 0. De genoemde rente is de vaste rente van de Swaps. Daarnaast is nog een variabele rente ter hoogte van 3-maands euribor in de contracten opgenomen. Deze rente wordt met ingang van de looptijd ontvangen. De Swaps zijn in 2008 afgesloten met het doel om de renterisico's in de periode 2009 - 2011 te verminderen. De waarde van de Swaps is per 31-12-2018 € 2.859.747 negatief (2017: € 3.048.753 negatief).

Basisrentelening

Fien Wonen heeft op 27 december 2011 met de NWB een Basisrentelening van € 3,2 miljoen afgesloten. De marktwaarde van de basisrentelening bedraagt € 4,2 miljoen. Hierbij is een basisrente afgesproken van 2,82% voor de periode 2 mei 2013 tot 2 mei 2018. Daarnaast is een kredietopslag verschuldigd. Deze kredietopslag wordt telkens voor een periode van 5 jaar vastgesteld. Voor de periode 2 mei 2013 tot 2 mei 2018 bedraagt de kredietopslag 0,6%. Voor de periode 2 mei 2018 tot 2 mei 2022 bedraagt de kredietopslag 0,09%. Als op het moment van creditspread herziening geen akkoord met de kredietinstelling (NWB) wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een "break cost" te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en voor de lening overeengekomen basisrente. Het saldo van de huidige marktwaarde en de hoofdsom is een indicatie van de 'break cost'.

Marktwaarde

De marktwaarde van de lening portefeuille bedraagt per 31 december 2018 € 117,4 miljoen (2017: € 120 miljoen).

09.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken, die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden. De verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden betreft de woningen die als 'Te Woon' woning zijn aangeboden en waarbij de klant heeft gekozen voor koop met korting in combinatie met een terugkoopplicht voor Fien Wonen. De looptijd van deze verplichting is langer dan 5 jaar. De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	22.501	21.621
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Correctie beginsaldo	-	1
Verkopen	1.331	938
Terugkopen	-2.276	-1.509
Herwaardering in het boekjaar	1.877	1.616
Afkoop terugkoopverplichting / correctie terugkoop	-187	-165
Saldo mutaties in het boekjaar	744	881
Boekwaarde per 31 december	23.426	22.501

Per 31 december 2018 betrof dit 131 woningen (2017: 140)

10 KORTLOPENDE SCHULDEN

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

Van de langlopende leningen kredietinstellingen (zie 09.1) is de aflossingsverplichtingen voor het komende boekjaar hier opgenomen.

10.2 Schulden aan leveranciers

Opgenomen zijn de door leveranciers gefactureerde en door Fien Wonen voor akkoord bevonden bedragen, die betrekking hebben op de periode tot balansdatum.

10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting
Nog te betalen pensioenpremies
Overige belastingen en premies sociale verzekering
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen

31-12-2018	31-12-2017
872	187
28	-
58	43
958	230

10.4 Schulden aan gemeenten

Betreft de verschuldigde borgstellingsvergoeding aan de gemeente Hardinxveld-Giessendam.

10.5 Overige schulden

Nog te verrekenen servicekosten huurders
Reservering vakantiedagen
Overige
Totaal overige schulden

31-12-2018	31-12-2017
96	236
51	49
-	-
147	285

10.6 Overlopende passiva

Niet vervallen rente
Nog te betalen bedragen
Vooruit ontvangen huren
Overige
Totaal overlopende passiva

31-12-2018	31-12-2017
1.991	2.128
12	19
43	123
126	74
2.172	2.344

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Deelnemers aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op de obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting. De verplichting hoeft daarom niet te worden opgenomen in de balans.

De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover WSW het obligotarief berekent is het schuldrestant van de geborgde lening met uitzondering van de leningtypen variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Bij het type lening met variabele hoofdsom geldt een obligoverplichting over 75% van de maximale hoofdsom. Bij collegiale financieringen is bepaald geldt een obligoverplichting over 1/3 van het schuldrestant. Het obligo bedraagt voor Fien Wonen € 2,5 miljoen.

Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Fien Wonen heeft aan het WSW een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht versterkt, zoals bedoeld in het reglement van Deelneming, waardoor het WSW de mogelijkheid heeft direct hypotheek te vestigen op het 'ingezette' bezit van Fien Wonen. Het WSW zal hiervan gebruik maken indien Fien Wonen niet voldoet aan de normen van het WSW, of als er op een andere manier een noodzaak is tot beheersing van de risico's.

Saneringsheffing

Met ingang van 1 juli 2015 heeft WSW een (publiekrechtelijke) taak. Per die datum mandateerde de minister voor Wonen en Rijksdienst de uitvoering van de saneringstaak aan WSW. De sanering is beschreven in de Woningwet 2015 en in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV 2015). Het mandaat aan WSW betreft onder andere de goedkeuring van het saneringsplan, de verlening van de saneringssubsidie en de bepaling van de hoogte van de saneringsheffing. Het WSW beheert een saneringsfonds dat door alle corporaties wordt gevuld via de saneringsheffing. In 2018 is een saneringsheffing opgelegd aan Fien Wonen van € 239.758 ter uitvoering van het saneringsbesluit van 29 juni 2018 t.a.v. Stichting WSG.

Leaseverplichtingen

Fien Wonen heeft leaseverplichtingen ten aanzien van 2 Sharp Copiers/printers MX-3570N afgesloten per 1 september 2016 met een looptijd van 5 jaar. De totale leasewaarde bedraagt: € 67.824,-. De toekomstige leaseverplichting per 31-12-2018 bedraagt: € 36.753,-.

Aangegane verplichtingen projecten

De verplichtingen per 31 december zijn als volgt:

Oranjebuurt, Hardinxveld-Giessendam:

- fase 4, 19 huur (2016: 12 huur en 7 koop)

- fase 5, 18 huur (2016: 11 huur en 7 koop)

Totaal

31-12-2018	31-12-2017
248.821	2.513.246
1.491.384	2.452.036
1.740.205	4.965.282

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die van materiele invloed zijn op hetgeen gepresenteerd wordt in de jaarrekening.

4.8 Toelichting op de winst- en verliesrekening

(Bedragen in € 1.000)

11 NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

11.1 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie:

	2018	2017
Woningen en woongebouwen	20.682	20.438
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	82	77
Af: derving wegens leegstand	-55	-134
Af: derving wegens oninbaarheid	-4	-3
Totaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	20.706	20.378

Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie:

	2018	2017
Woningen en woongebouwen	574	576
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	203	197
Af: derving wegens leegstand	-6	-25
Af: derving wegens oninbaarheid	-	-
Totaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	770	748

Totaal huuropbrengsten

21.476	21.126
--------	--------

De huurderiving bedraagt 0,30% van de te ontvangen huur (2017: 0,76%) voor Zederik en Hardinxveld-Giessendam. De huuropbrengst voor Zederik bedraagt 35 % van de te ontvangen huur (2017: 35%), voor Hardinxveld-Giessendam bedraagt de huuropbrengst 65 % (2017: 65%). De gemiddelde huurverhoging per 1 juli bedroeg 1,5% (2017: 0,74%) voor het hele bezit.

11.2 Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen voor:

	2018	2017
- leveringen en diensten	478	939
- Service-abonnement	84	58
Af: vergoedingsderiving	-1	-4
Subtotaal	561	993
Te verrekenen met huurders	-96	-217
Totaal opbrengsten servicecontracten	465	776

11.3 Lasten servicecontracten

Energiekosten en water
Schoonhouden algemene ruimtes
Kosten service-abonnement
Diverse overige servicekosten
Totaal lasten servicecontracten

2018	2017
205	501
121	153
29	37
55	40
410	731

11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten
Toegerekende overige organisatiekosten
Toegerekende afschrijvingskosten
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten

2018	2017
546	653
798	940
49	74
1.393	1.667

11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onderhoudslasten (niet cyclisch)
Onderhoudslasten (cyclisch)
Toegerekende personeelskosten
Toegerekende overige organisatiekosten
Toegerekende afschrijvingen
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten
 Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB vastgoed in exploitatie
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten

2018	2017
1.183	1.187
3.878	2.629
895	934
1.307	1.344
80	106
7.343	6.200
 7.267	 6.120
76	80
7.343	6.200

De onderhoudslasten voor het DAEB vastgoed zijn te verdelen in:

Planmatig onderhoud
Mutatieonderhoud
Klachtenonderhoud
Totaal onderhoudslasten DAEB vastgoed

2018	2017
3.878	2.623
591	453
575	721
5.044	3.796

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

Planmatig onderhoud

Mutatieonderhoud

Klachtenonderhoud

Totaal onderhoudslasten niet-DAEB vastgoed

2018	2017
-	6
1	2
16	11
17	19

11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Erfpacht

Ozb

Sectorspecifieke heffingen, inclusief bijdrage Aw

Bijdrage VvE

Diverse correcties voorgaande jaren

Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit

2018	2017
24	24
1.056	989
3.075	2.570
109	109
-	-205
4.264	3.487

12 NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

12.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Opbrengst verkopen projecten

Bij/af: resultaatneming op projecten

Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

2018	2017
-	1.190
-	-
-	1.190

12.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

Kosten vastgoed in ontwikkeling voor verkoop

Bij/af: ten laste van voorgaand of volgend jaar

Totaal uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

2018	2017
-	709
-	140
-	849

12.3 Toegerekende organisatiekosten

Lonen en salarissen

Overige organisatiekosten

Financieringskosten

Totaal toegerekende organisatiekosten

2018	2016
-	5
-	8
-	-
-	13

13 NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

Verkoop DAEB vastgoedportefeuille

Opbrengst verkopen bestaand bezit	33	850
Af: direct toerekenbare kosten	-	-38
Af: boekwaarde	-	-566
Af: toegerekende organisatiekosten	-10	-51
Verkoopresultaat bestaand bezit	23	195
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-	-4
Totaal verkoop DAEB vastgoedportefeuille	23	191

Verkoop niet-DAEB vastgoedportefeuille

Opbrengst verkopen bestaand bezit	622	160
Af: direct toerekenbare kosten	-14	-4
Af: boekwaarde	-538	-297
Af: toegerekende organisatiekosten	-1	-1
Verkoopresultaat bestaand bezit	69	-142
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-	238
Totaal verkoop niet-DAEB vastgoedportefeuille	69	96

Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

2018

2017

92

287

14 WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Waardevermindering project AF-hoed	-	-
Afwaardering project Recht van der Leede	-	-
Afwaardering niet tot uitvoer gebrachte projecten	-	-
Afwaardering vervangingsinvesteringen	-913	-838
Correctie voorziening onrendabele investeringen (Oranjebuurt)	-	335
Correctie sloop Oranjebuurt	-896	-3.185
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.809	-3.688

Waardemutatie DAEB vastgoed in exploitatie	32.964	-19.203
Waardemutatie niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-37	-328
Waardemutatie vastgoed in ontwikkeling	143	
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	33.070	-19.531

Waardeverandering waardeontwikkeling	2.894	2.501
Waardeverandering terugkoopverlichting	-1.877	-1.616
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	1.017	885

Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille

2018

2017

32.278

-22.334

15 NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

Opbrengsten overige activiteiten

Kosten overige activiteiten

Totaal netto resultaat overige activiteiten

2018	2017
61	625
-21	-555
40	70

In 2017 is het kantoor aan de Dorpsstraat te Lexmond verkocht. Omdat deze verkoop niet tot de primaire activiteiten van Fien Wonen behoorde, zijn de opbrengsten en kosten verantwoord onder Overige activiteiten.

Afschrijvingen materiële vaste activa

Afwaardering activa ten dienste van de exploitatie

Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie

Totaal afschrijvingen materiële vaste activa

2018	2017
-	-
173	222
173	222

Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen

Sociale lasten

Pensioenlasten

Totaal lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

2018	2017
1.434	1.468
251	248
224	235
1.909	1.951

Bovenstaande kosten zijn toegerekend via de kostenverdeelstaat. De kostentoedeling is gebaseerd op het aantal fte's inclusief vacatures. Dit leidt tot de volgende verdeelsleutel:

Afdeling Wonen

Afdeling Vastgoed

Bedrijfsondersteuning, inclusief directeur-bestuurder

Afdeling Financiën

Totaal

2018	2017
53,1%	54,8%
12,1%	10,1%
15,9%	14,4%
18,9%	20,7%
100,0%	100,0%

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

WNT-verantwoording 2018

Per 1 januari 2013 is de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Fien Wonen valt in bezoldigingsklasse E, zijnde € 137.000.

Beloning directeur-bestuurder

Mevrouw E. ter Borg is in heel 2018 directeur-bestuurder bij Fien Wonen.

	2018	2017
Beloning en belastbare kostenvergoedingen	110.054	107.879
Beloningen betaalbaar op termijn	19.603	19.058
Totaal bezoldiging	129.657	126.937
Bezoldingsmaximum	137.000	132.000
Duur dienstverband (01-01-2018 t/m 31-12-2018)	100%	100%
FTE	1,0	1,0
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	137.000	132.000

Beloning Raad van Commissarissen

Het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de leden 10% van het bezoldigingsmaximum. Het overzicht is als volgt:

De heer M. van Berkel (voorzitter)

	2018	2017
Beloning en belastbare kostenvergoedingen	5.934	15.245
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Totaal bezoldiging	5.934	15.245
Bezoldingsmaximum	20.550	19.800
Duur dienstverband (01-01-2018 t/m 15-05-2018)	37%	100%
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	7.601	19.800

De heer M. van Berkel (lid)

	2018	2017
Beloning en belastbare kostenvergoedingen	1.319	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Totaal bezoldiging	1.319	-
Bezoldingsmaximum	13.700	
Duur dienstverband (16-05-2018 t/m 30-06-2018)	13%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	1.727	

De heer J. Timmer (lid)

	2018	2017
Beloning en belastbare kostenvergoedingen	3.956	10.165
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Totaal bezoldiging	3.956	10.165

Bezoldingsmaximum	13.700	13.200
Duur dienstverband (01-01-2018 t/m 15-05-2018)	37%	100%
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	5.067	13.200

De heer J. Timmer (voorzitter)

	2018	2017
Beloning en belastbare kostenvergoedingen	9.890	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Totaal bezoldiging	9.890	-

Bezoldingsmaximum	20.550
Duur dienstverband (16-05-2018 t/m 31-12-2018)	63%
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	12.949

Mevrouw T. van Gurp (lid)

	2018	2017
Beloning en belastbare kostenvergoedingen	10.549	6.353
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Totaal bezoldiging	10.549	6.353

Bezoldingsmaximum	13.700	13.200
Duur dienstverband (01-01-2018 t/m 31-12-2018)	100%	63%
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	13.700	8.354

Mevrouw E. van Beelen (lid)

	2018	2017
Beloning en belastbare kostenvergoedingen	10.549	5.473
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Totaal bezoldiging	10.549	5.473

Bezoldingsmaximum	13.700	13.200
Duur dienstverband (01-01-2018 t/m 31-12-2018)	100%	55%
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	13.700	7.233

Alle leden van de Raad van Commissarissen vallen onder het toepasselijk WNT-maximum. Op geen van de leden is de overgangsregeling van toepassing.

Overige beheer- en organisatiekosten

Naast de salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden voor het beheer van de vastgoedportefeuille nog andere kosten gemaakt door de organisatie. De specificatie hiervan kan als volgt worden weergegeven:

	2018	2017
Huisvestingskosten	155	128
Kosten Raad van Commissarissen	77	103
Kosten huurdersraad	31	27
Overige personeelskosten	202	139
Inleenkrachten	711	754
Exploitatielasten vervoermiddelen	40	41
Automatiseringskosten	396	333
Drukwerk / kantoorbenodigdheden	23	22
Bewonersblad/-informatie	23	29
Porti- en telefoonkosten	48	41
Verzekeringen	13	13
Kosten accountantsorganisatie	92	106
Advies- en fusiekosten	635	637
Kosten energie- en kwaliteitslabel	14	7
Contributie Aedes	24	27
Kosten woonruimteverdeling	4	2
Overige algemene organisatiekosten	171	114
Kosten bij mutaties	-	1
Overige kosten servicedienst	5	7
Algemeen beheerskosten derden	6	11
Totaal overige beheer- en organisatiekosten	2.670	2.541

Bovenstaande kosten zijn toegerekend via de kostenverdeelstaat, zie 'Toerekening baten en lasten'.

Honoraria externe accountant en de accountantsorganisatie

Onderstaand doen wij opgave van de kosten inzake controle jaarrekening, honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein en honoraria voor niet-controlediensten, uitgevoerd door de accountantsorganisatie BDO.

	2018	2017
Controle van de jaarrekening e.d.	92	106
Fiscale adviesdiensten	35	43
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	127	149

16 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

In de door de Autoriteit woningcorporaties voorgeschreven functionele indeling (Handleiding toepassen van de functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2017) zijn de activiteiten Treasury, Personeel en organisatie en Jaarverslaggeving als aparte 'functie' (Overige organisatiekosten) gedefinieerd. Aan deze activiteiten worden de volgende kosten toegerekend:

	2018	2017
Toegerekende personeelskosten	337	121
Toegerekende overige organisatiekosten	492	173
Toegerekende afschrijvingen	30	14
Totaal overige organisatiekosten	859	308

17 LEEFBAARHEID

	2018	2017
Leefbaarheid DAEB vastgoed in exploitatie	336	581
Leefbaarheid niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8	15
Totaal leefbaarheid	344	596

In bovengenoemde kosten zijn inbegrepen de indirect toegerekende organisatiekosten. De directe uitgaven voor leefbaarheid bedragen € 157.815 (2017: € 259.756). Dat is € 52 per DAEB woning (2017: € 85). De uitgaven zijn volgens de Woningwet gemaximaliseerd op € 127,39 per DAEB woning.

18 SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

18.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2018	2017
Rentebaten rekening-courant en deposito's	-	-
Overige rentebaten	1	1
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	1

18.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2018	2017
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	3.834	4.077
Overige rentelasten	43	42
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	3.876	4.119

19 BELASTINGEN

2018	2017
------	------

Mutatie latentie compensabele verliezen:

• correctie voorgaande jaren	8.295	353
• vrijval lopend boekjaar	-5.750	-921

Mutatie actieve latentie uit hoofde van waarderingsverschil:

• leningenportefeuille	25	-81
• ingerekende verkopen	-32	16

Mutatie passieve latentie uit hoofde van waarderingsverschil:

• opwaardering 10%	-3.789	-
--------------------	--------	---

Totaal belastingen

-1.251	-633
---------------	-------------

Aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2017: 25%) over het belastbare bedrag, met uitzondering van de eerste € 200.000 waarover 20% (2017: 20%) verschuldigd is.

	2018	2017
Belasting op basis van toepasselijk tarief	5.740	911
Aanpassing belastingen voorgaande jaren	8.295	353
Mutatie actieve latenties waarderingsverliezen	-7	-65
Mutatie passieve latenties waarderingsverliezen	3.789	-
Mutatie latentie compensabele verliezen	-16.566	-566
Totaal belastingen	1.251	633

Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 3,5% (2017: -3,8 %).

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

	2018	2017
Commercieel resultaat voor belastingen	35.863	-16.855
<i>Correcties:</i>		
Verkoop bestaand vastgoed	-70	-527
Afschrijving vaste activa	-568	-242
Overige waardeveranderingen vastgoed	-11.737	21.497
Lasten servicecontracten	-	-
Dotatie (onderhouds-)voorziening	17	-
Lasten onderhoud	-469	-
Overige bedrijfslasten	-91	-7
Rentelasten	-180	-180
	-13.098	20.541
<i>Extracomptabele correctie:</i>		
Fiscaal niet-afrekbare kosten (forfait 0,4%)		6
Investeringsaftrek	11	-6
Saneringsheffing (niet aftrekbaar)	-16	-
	240	-
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening	23.001	3.685
Verrekenbaar verlies voorgaande jaren	-23.001	-3.685

Belastbaar bedrag

-	-

Verrekenbare verliezen

2018

Commercieel resultaat voor belastingen

Tot en met 2011	-2.585
2013	-1.882
2014 (exclusief afwaardering)	-2.900
Stand per 31-12-2014 (excl. afwaardering)	-7.367

Afwaardering 2014 (10%)	-67.846
Stand per 31-12-2014 (incl. 10% afwaardering)	-75.214

Resultaat aangifte 2015 (incl. 15%-afwaardering)	-46.572
Afwaardering 2015 (15%)	48.438
Opwaardering 2015 (10%)	4.553
Stand per 31-12-2015	-68.794

Resultaat aangifte 2016	4.276
Opwaardering in aangifte vpb 2016 (15%)	-1.257
Herziene opwaardering 2016 (10%)	4.770
Stand per 31-12-2016	-61.005

Resultaat 2017 (fiscale positie)	3.685
Opwaardering 2017 (15%)	-333
Opwaardering 2017 (10%)	22.780
Afrondingsverschillen	1
Stand per 31-12-2017	-34.871

Resultaat 2018 (fiscale positie)	23.001
Stand per 31-12-2018	-11.870

Ten tijde van het opstellen van de jaarrekening 2018 is Fien Wonen in afstemming met de Belastingdienst voor het herzien en indienen van de aangiften vennootschapsbelasting over de jaren 2014 t/m 2016. Het onderwerp van afstemming is de wijze waarop Fien Wonen de afwaardering naar de lagere WOZ-waarde heeft verwerkt. De Raad van Commissarissen van Fien Wonen heeft besloten om zich te conformeren aan de door de Belastingdienst voorgestelde verwerking om de WOZ-afwaardering te verwerken in de aangifte vpb 2014 met een afwaarderingspercentage van 10%. Dit gewijzigde standpunt heeft uiteraard gevolgen voor de ingediende aangiften over de jaren 2014 tot en met 2016. Vooruitlopend op deze vast te stellen VPB-aangiften zijn de aanpassingen wel in deze jaarrekening verwerkt

4.9 Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn alleen de investeringen opgenomen waarvoor in 2018 geldmiddelen zijn opgeofferd. In 2018 zijn geen investeringen verricht door middel van financiële leasing, welke niet in het kasstroomoverzicht worden opgenomen. Van de totale investeringen van € 7,52 miljoen kan een bedrag van ongeveer € 0,49 miljoen worden aangemerkt als uitbreidingsinvesteringen.

4.10 Gescheiden Balans DAEB/niet-DAEB

Na resultaatbestemming (bedragen in € 1.000)

ACTIVA		31-12-2018 DAEB	31-12-2018 Niet-DAEB	31-12-2018 Eliminaties	31-12-2018 Totaal
VASTE ACTIVA					
Vastgoedbeleggingen	1				
DAEB vastgoed in exploitatie	01.1	382.721	-	-	382.721
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	01.2	-	12.478	-	12.478
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	01.3	9.267	15.866	-	25.133
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	01.4	3.357	-	-	3.357
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	01.5	-	-	-	-
		395.344	28.345	-	423.689
Materiële vaste activa	2				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	02.1	911	-	-	911
Financiële vaste activa	3				
Latente belastingvordering(en)	03.1	3.013	0	-	3.013
Overige vorderingen	03.2	-	-	-	-
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB		14.493	-	-14.493	-
		17.506	0	-14.493	3.013
Som van de vaste activa		413.762	28.345	-14.493	427.614
VLOTTENDE ACTIVA					
Voorraden	4				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	04.1	1.203	325	-	1.528
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	04.2	-	-	-	-
		1.203	325	-	1.528
Vorderingen	5				
Huurdebiteuren	05.1	164	1	-	165
Belastingen en premies sociale verzekering	05.2	-	-	-	-
Overige vorderingen	05.3	121	3	-	125
Overlopende activa	05.4	30	1	-	30
		315	5	-	320
Liquide middelen	6	30	2.340	-	2.370
Som van de vlottende activa		1.549	2.670	-	4.219
TOTAAL		415.310	31.015	-14.493	431.832

PASSIVA		31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018
		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
EIGEN VERMOGEN	7				
Herwaarderingsreserve	07.1	202.162	4.222	-	206.384
Overige reserve	07.2	100.235	10.271	-14.493	96.013
Totaal eigen vermogen		302.397	14.493	-14.493	302.397
VOORZIENINGEN	8				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	08.1	-	-	-	-
Latente belastingverplichtingen	08.2	3.789	-	-	3.789
Overige voorzieningen	08.3	122	-	-	122
Totaal voorzieningen		3.911	-	-	3.911
LANGLOPENDE SCHULDEN	9				
Leningen kredietinstellingen	09.1	85.190	1.693	-	86.883
Verplichtingen uit hoofde van vastgoed verkocht onder voorwaarden	09.2	8.506	14.740	-	23.246
Waarborgsommen	09.3	-	-	-	-
Totaal langlopende schulden		93.696	16.433	-	110.129
KORTLOPENDE SCHULDEN	10				
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	11.688	38	-	11.727
Schulden aan leveranciers	10.2	358	10	-	368
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.3	934	23	-	957
Schulden aan gemeente	10.4	24	-	-	24
Overige schulden	10.5	144	3	-	147
Overlopende passiva	10.6	2.157	15	-	2.172
Totaal kortlopende schulden		15.306	89	-	15.395
TOTAAL		415.310	31.015	-14.493	431.832

4.11 Gescheiden Winst- en verliesrekening DAEB/niet-DAEB

(bedragen in € 1.000)

WINST-EN VERLIESREKENING		31-12-2018 DAEB	31-12-2018 Niet-DAEB	31-12-2018 Eliminaties	31-12-2018 Totaal
Huuropbrengsten	11.1	20.706	770		21.476
Opbrengsten servicecontracten	11.2	453	12		465
Lasten servicecontracten	11.3	-399	-11		-410
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.4	-1.357	-36		-1.393
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-7.267	-76		-7.343
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-4.225	-38		-4.264
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11	7.910	622	-	8.531
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.1	-			-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.2	-			-
Toegerekende organisatiekosten	12.3	-			-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	12	-			-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.1	78	700	-302	477
Toegerekende organisatiekosten	13.2	-10	-15		-25
Boekwaarde (marktwaaarde) verkochte vastgoedportefeuille	13.3	-	-360		-360
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	13	68	325	-302	92
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.1	-1.808	-0		-1.809
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.2	32.851	-37	256	33.070
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	14.3	380	591	46	1.017
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bestemd voor verkoop	14.4	-	-		-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14	31.423	554	302	32.278
Opbrengst overige activiteiten	15.1	59	2		61
Kosten overige activiteiten	15.2	-20	-1		-21
Netto resultaat overige activiteiten	15	39	1	-	40
Overige organisatiekosten	16	-837	-22		-859
Leefbaarheid	17	-336	-8		-344
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	18.1	1			1
Rentelasten en soortgelijke kosten	18.2	-3.808	-68		-3.876
Saldo financiële baten en lasten	18	-3.807	-68	-	-3.875
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		34.459	1.404		35.863
Belastingen	19	-1.251			-1.251
Resultaat deelnemingen		1.404		-1.404	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN		34.612	1.404	-1.404	34.612

4.12 Gescheiden Kasstroomoverzicht DAEB/niet-DAEB

KASSTROOMOVERZICHT	DAEB € (1.000)	Niet-DAEB € (1.000)	Eliminaties € (1.000)	Totaal € (1.000)
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	20.693	770	-	21.463
Vergoedingen	453	12	-	465
Overheidsontvangsten	-	-	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	0	-	-	0
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	0	-	-	0
Saldo ingaande kasstroom	21.146	782	-	21.928
Uitgaven:				
Erfpacht	-24	-	-	-24
Betalingen aan werknemers	-1.872	-51	-	-1.923
Onderhoudsuitgaven	-4.874	-17	-	-4.891
Overige bedrijfsuitgaven	-4.614	-117	-	-4.731
Betaalde interest	-3.613	-68	-	-3.681
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-233	-6	-	-240
Verhuurderheffing	-2.835	-	-	-2.835
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-46	-	-	-46
Vennootschapsbelasting	-	-	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	-18.112	-259	-	-18.371
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.034	523	-	3.557
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	133	442	-	575
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	227	1.340	-302	1.265
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	360	1.782	-302	1.840
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-3.196	-	-	-3.196
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden	-1.699	-46	-	-1.745
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-267	-750	-	-1.017
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-86	-	-86
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-623	-1.016	302	-1.337
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-
Investerings overig	-133	-1	-	-134
Verwerving van materiële vaste activa	-5.918	-1.899	302	-7.515
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-5.557	-118	-	-5.675

KASSTROOMOVERZICHT	DAEB € (1.000)	Niet-DAEB € (1.000)	Eliminaties € (1.000)	Totaal € (1.000)
FVA				
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-
Ontvangsten overig	-	-	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-5.557	-118	-	-5.675
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	14.100	-	-	14.100
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-11.332	-	-	-11.332
Aflossing ongeborgde leningen	62	38	-	100
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.706	-38	-	2.668
Toename/Afname van geldmiddelen				
Wijziging kortgeld	-	-	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-153	1.973	-	1.820
Geldmiddelen aan het einde van de periode	30	2.340	-	2.370
Toename (afname) van geldmiddelen	183	367	-	550

4.13 Ondertekening van de jaarrekening

Ondertekening, directeur-bestuurder:

Meerkerk, 20 juni 2019

Elisabeth ter Borg

directeur-bestuurder Fien Wonen

Ondertekening, Raad van Commissarissen

Meerkerk, 20 juni 2019

De heer J. Timmer

w.g.

Mevrouw T. van Gurp

w.g.

Mevrouw E. van Beelen

w.g.

De heer A.J.H. van Riel

w.g.

Deel 6: Overige gegevens

Kengetallen

	2018	2017	2016
Aantal verhuureenheden			
Zelfstandige woningen	3.121	3.123	3.140
Zorgeenheden	175	175	175
Totaal aantal woonegelegenheden	3.296	3.298	3.315
Garages en parkeerplaatsen	86	86	86
Bedrijfsruimten/-winkels	8	8	8
Woonwagendstandplaatsen	13	7	7
Overige verhuureenheden	4	4	4
Totaal aantal verhuureenheden	3.407	3.403	3.420
DAEB / niet-DAEB (definitie Woningwet)			
Aantal DAEB woningen	3.059	3.058	3.084
Aantal niet-DAEB woningen	62	65	56
Totaal zelfstandige woningen	3.121	3.123	3.140
Woningen verkocht onder voorwaarden			
Totaal aantal 1 januari	140	147	163
Aantal teruggekocht in het boekjaar	-15	-12	-18
Aantal verkocht in het boekjaar onder voorwaarden	7	6	3
Aantal definitief verkocht (bloot eigendom)	-1	-1	-1
Totaal aantal 31 december	131	140	147
Mutaties in het woningbezit			
Aantal opgeleverde woningen	15	5	19
Aantal opgeleverde zorgeenheden	-	-	-
Aantal aangekocht	9	11	9
Aantal verkochte woningen	-2	-9	-21
Aantal verkochte zorgeenheden	-	-	-
Aantal gesloopt	-18	-24	-14
Overige mutaties	-	-	-
Totaal mutaties	4	-17	-7
Aantal woningen naar huurprijsklasse			
Goedkoop	498	538	565
Betaalbaar	2.251	2.232	2.269
Duur tot Huurtoeslaggrens	317	299	272
Duur boven Huurtoeslaggrens	55	54	34

	2018	2017	2016
Totaal aantal woningen	3.121	3.123	3.140
Kwaliteit			
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,28	1,11	1,32
Kosten niet planmatig onderhoud per woning	359	360	394
Totaal kosten onderhoud per woning	1.535	1.157	1.241
Prijs en kwaliteit			
Gemiddeld aantal wws-punten per woning	157	158	157
Gemiddelde netto maandhuur per woning	526	518	509
Contracthuur in % van maximaal redelijke huur	66,6%	66,0%	63,7%
Jaarhuur in % van WOZ-waarde	3,77%	3,93%	3,72%
Het verhuren van woningen			
Mutatiegraad	6,89	6,8	8,1
Aanbiedingsgraad	2,00	3,00	2,87
Huurachterstand in % van jaarhuur	0,77%	0,64%	0,68%
Huurderving in % van jaarhuur	0,28%	0,67%	0,78%
Financiële continuïteit			
Solvabiliteit	70,0%	68,7%	69,0%
Gemiddelde rentevoet op vreemd vermogen	3,95%	4,13%	4,18%
Rentedekkingsgraad (ICR)	1,97	1,95	1,87
DSCR	1,34	1,43	1,35
Bedrijfslasten per woning	2.187	1.974	1.498
Loan to value (beleidswaarde)	47,9%	-	-
Loan to value (bedrijfswaarde)	-	54,4%	51,2%
Dekkingsratio (leningen in % van de WOZ-waarde)	12,6%	12,8%	13,4%
Balans en resultatenrekening per woning (incl. zorgeenheden)			
Eigen vermogen	91.747	81.196	86.054
Balanstotaal	131.017	118.228	124.800
Jaarresultaat	10.501	-5.303	9.958
Leningen kredietinstellingen	26.360	27.141	29.171
Marktwaaarde	119.903	109.117	114.101
Beleidswaarde	54.984	-	-
Bedrijfswaarde	-	49.871	56.998
WOZ-waarde	165.168	158.111	164.397
Rentelasten	1.176	1.249	1.305
Rentelasten t.o.v. huuropbrengsten	18,0%	19,5%	20,7%
Medewerkers			
Aantal medewerkers	34	28	39
Aantal vrouwen	19	15	21
Aantal mannen	15	13	18
Aantal Fte	29,9	23,3	32,4
Aantal Fte per 100 woningen	0,9	0,7	1,0
Personeelskosten per fte	70.481	89.680	73.703
Personeelskosten per woning	640	634	721

	2018	2017	2016
Gemiddelde leeftijd	47,9	50,5	48,6
Ziekteverzuim	4,9%	3,5%	7,4%

Statutaire resultaatbestemming

Stichting Fien Wonen kent geen statutaire bepalingen omtrent de verdeling van het resultaat. De Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



*Woon het zelf, **woon het samen***

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Fien Wonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting Fien Wonen te Hardinxveld-Giessendam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Fien Wonen op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (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 Stichting Fien Wonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

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. Hierin staat beschreven dat Stichting Fien Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. 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 het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 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 verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, 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.

Utrecht, 20 juni 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA
