



SWz

**welkom
thuis**

Jaarverslag 2018

Status: Definitief

Datum: 19-04-2019

Vastgesteld: 06-05-2019

Inhoud

1	Samenvatting	4
2	Betaalbaarheid	6
2.1	Huurbeleid	6
2.2	Woonlastenfonds	7
2.3	Huurachterstanden	7
3	Kwaliteit	8
3.1	Kwaliteit van het woningbezit	8
3.2	Kwaliteit van dienstverlening	11
3.3	Centrale Klachtenadviescommissie	12
3.4	Kwaliteit van de omgeving	13
4	Beschikbaarheid	16
4.1	Verandering bezit	16
4.2	Woonruimteverdeling	17
4.3	Wonen, welzijn en zorg	19
5	Interne organisatie	20
5.1	De Organisatie	20
5.2	Leren en ontwikkelen	21
5.3	Duurzame inzetbaarheid	21
5.4	Lunchbijeenkomsten	22
5.5	Ziekteverzuim en Arbo	22
5.6	Kengetallen organisatie	22
6	Maatschappelijke belanghouders	23
6.1	Huurdersbelangenvereniging De Woonkoepel	23
6.2	Gemeente Zwolle	23
6.3	Overige belanghouders	24
6.4	Overzicht belanghouders	24
7	Governance	25
7.1	Bestuur	25
7.2	Raad van commissarissen	26
7.3	Interne controle	26
7.4	Deelnemingen	31
8	Verslag van de raad van commissarissen	32
8.1	Taak	32
8.2	Toezichtsvisie	33
8.3	Toezichts- en toetsingskader	33
8.4	Inhoudelijk toezicht	33
8.5	Werkgeversrol	35
8.6	Over de raad van commissarissen	36
9	Financiële continuïteit	40
9.1	Algemeen	40
9.2	Marktwaaarde en beleidswaaarde	40
9.3	Resultaatontwikkeling 2018	42

9.4	Ontwikkeling kasstromen	44
9.5	Doorkijk naar de toekomst	46
9.6	Treasury	50
JAARREKENING 2018.....		51
10	Balans per 31 december 2018 (na voorgestelde resultaatbestemming)	51
11	Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2018	53
12	Kasstroomoverzicht (directe methode)	55
13	Toelichting op de waarderingsgrondslagen	57
13.1	Algemene toelichting	57
13.2	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	57
13.3	Grondslagen voor het bepalen van het resultaat	66
13.4	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht.....	69
14	Toelichting op de balans.....	70
14.1	Vastgoedbeleggingen.....	70
14.2	Materiële vaste activa	78
14.3	Financiële vaste activa.....	79
14.4	Voorraden	81
14.5	Vorderingen & overlopende activa	81
14.6	Liquide middelen	81
14.7	Eigen vermogen	82
14.8	Voorzieningen.....	82
14.9	Langlopende schulden	83
14.10	Kortlopende schulden en overlopende passiva	84
14.11	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	85
15	Financiële instrumenten.....	88
16	Toelichting winst- en verliesrekening	91
16.1	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	91
16.2	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	94
16.3	Waardeverandering vastgoedportefeuille	95
16.4	Nettoresultaat overige activiteiten	95
16.5	Overige organisatiekosten	95
16.6	Leefbaarheid	96
16.7	Financiële baten en lasten	96
16.8	Belastingen.....	96
17	Afzonderlijke primaire overzichten	102
18	Verklaring bestuur en raad van commissarissen	108
19	Overige gegevens	109
20	Controleverklaring.....	110
21	Kengetallen	114
22	Winst- en verliesrekening Categorieel.....	115
Bijlage 1 Werk in en aan de wijken		116
Bijlage 2 Overzicht ontwikkeling		120

Bijlage 3 Verslag van de ondernemingsraad	121
Bijlage 4 Verslag van HBV De Woonkoepel.....	124
Bijlage 5 Maatschappelijke belanghouders	128
Bijlage 6 Beheersinstrument.....	130
Bijlage 7 Deelnemingen en verbindingen.....	131

1 Samenvatting

Welkom thuis!

We geloven in een maatschappij waarin iedereen de ruimte heeft om mee te kunnen doen. Daar dragen wij als SWZ graag aan bij. Dat doen wij vooral door het bieden van betaalbare huurwoningen. Daarbij hebben we oog voor de individuele huurder en zijn behoeften en wensen. We willen onze woningen kwalitatief goed op orde hebben en toekomstbestendig maken en we investeren ook in de directe woonomgeving om op die manier bij te dragen aan aangename wijken. Waar nodig leveren we maatwerk in bijzondere situaties en werken we intensief samen met onze maatschappelijke partners.

In dit jaarverslag leest u hoe wij in 2018 invulling hebben gegeven aan de vijf thema's die wij hebben benoemd in ons ondernemingsplan; Welkom thuis!

Aan Betaalbaarheid hebben we inhoud gegeven door middel van een gematigd huurbeleid bij de jaarlijkse huurverhoging, via energetische maatregelen waardoor de energierekening lager werd, door de invoering van gericht maatwerk voor woningzoekenden jonger dan 23 jaar en via een tweehurenbeleid voor onze zorgwoningen. We zien dat de huurachterstanden nog verder daalden en we zien dat onze persoonlijke benadering bij het incassobeleid zijn vruchten afwerpt.

Samen met huurders is vooral tot uitdrukking gekomen bij onze (onderhouds)projecten. We hebben nieuwe communicatiekanalen aangeboord en op diverse locaties zijn gesprekken met bewoners georganiseerd. Dit alles om informatie op te halen die we kunnen gebruiken bij onze onderhouds- en verbeterplannen. De samenwerking met de bewonerskopgroep en het welzijnswerk in de Palestrinalaan smaakt naar meer. In de buurtkamer, die door SWZ beschikbaar is gesteld, worden mooie initiatieven vanuit de wijk opgezet en de bewonersbetrokkenheid vergroot. We hebben € 769.000 uitgegeven aan leefbaarheid.

Het thema Met aandacht voor iedereen komt nadrukkelijk in het sociaal beheer in de wijken naar voren. Samen met zorginstellingen zoeken we naar de juiste vorm van wonen en begeleiding voor bewoners die een extra steuntje in de rug nodig hebben bij het zelfstandig wonen. Ook de bouw van de Vlindertuin, een nieuwe woonvorm voor mensen die toe zijn aan zelfstandig wonen of met spoed een kleine woning nodig hebben, draagt hieraan bij.

In 2018 hebben we aan Ons bezit een aantal mooie complexen toegevoegd: er zijn 66 nieuwbouwwoningen opgeleverd, waarvan 44 appartementen aan de Bachlaan en 22 eengezinswoningen in Stadshagen. Daarnaast is het bestaande bezit verder verbeterd door de besteding van € 18,9 mln. aan onderhoud en verbetering. Via sloop en vervangende nieuwbouw is begonnen met het verder differentiëren van het woningaanbod in Deze en

Holtenbroek. Aanvullend hierop is een pilot gestart met de verruiming van het toewijzingsbeleid in deze wijken. We hebben onze portefeuillestrategie tegen het licht gehouden, waardoor we goed weten in welke woningtypen en -prijsklassen we het aanbod willen verruimen. Want dat er veel vraag naar woningen in Zwolle is, dat is duidelijk. Met de Taskforce in het Concillium zoeken we naar manieren om versneld woningen in Zwolle toe te voegen.

De discussie over Duurzaamheid is op landelijk niveau volop gevoerd. We hebben als SWZ de routekaart naar een CO2-neutrale woningvoorraad ingevuld en geconcludeerd dat dit financieel nog een grote uitdaging gaat worden. We denken dat er nog veel technologische ontwikkelingen zullen plaatsvinden. In 2018 hebben we € 1,5 mln. uitgegeven aan duurzaamheid, waaronder het plaatsen van zonnepanelen op 188 woningen. Hiermee komt het totaal aantal woningen met zonnepanelen op 880.

Dienstverlening

We werken continu aan de verbetering van onze werkprocessen. In 2018 hebben we meer dan 100 verbeteracties kunnen noteren. Onze huurders waarderen onze dienstverlening als 'goed'. Onze vakmannen kregen zelfs gemiddeld een 8,1 van onze huurders. Onze kernwaarden (met aandacht, slim, helder, energiek en samen) hebben we ook in 2018 op verschillende manieren geladen. Ook door het realiseren van onderlinge ontmoetingen. In de digitalisering is met de lancering van het nieuwe intranet en de website weer een forse stap gezet. Maar de kroon op ons werk was toch wel de AAAA-score in de Aedes-benchmark.

Financieel

SWZ is financieel gezond. We hebben in 2018 een boekhoudkundig resultaat geboekt van ruim € 119 mln. (2017: € 48 mln. negatief). Het grote verschil wordt met name veroorzaakt door een hogere marktwaarde van onze woningen. Dit zegt alleen niet zo veel, mede omdat dit voor een groot deel door gewijzigde rekenregels wordt veroorzaakt. In de lopende exploitatie hebben we een positief resultaat geboekt van ruim € 18 mln., hetgeen weer is geïnvesteerd in ons bezit.

In dit jaarverslag wordt uitgebreid ingegaan op onze prestaties van het afgelopen jaar. De jaarrekening geeft in details alle cijfers weer met een toelichting daarop. We horen het graag als u nog vragen heeft of ons zaken wilt meegeven, zodat we onze missie nog beter kunnen vervullen.

Zwolle, mei 2019
Monique Boeijen
directeur-bestuurder

2 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een essentieel thema in onze missie. SWZ wil dat de woonlasten in balans zijn met het besteedbaar inkomen van de huurder. Dit is een wezenlijk uitgangspunt bij het huurbeleid.

2.1 Huurbeleid

Huurbeleid

Met betrekking tot de betaalbaarheid zijn zowel het mutatiehuurbeleid (dit betreft de huurprijs die gevraagd wordt als de woning opnieuw verhuurd wordt) als de jaarlijkse huuraanpassing voor zittende huurders van belang.

Het mutatiehuurbeleid, dat in 2016 is vastgesteld, hebben we in 2018 voortgezet. Met dit beleid zorgen we ervoor dat het vrijkomende woningaanbod wat betreft de huurprijs afgestemd is op de inkomenspositie van woningzoekenden. Hiermee geven we ook inhoud aan de regelgeving rondom passend toewijzen. De huren bij mutatie liggen gemiddeld op 78% van de maximaal toegestane huur. In onderstaande tabel staat de verdeling naar huurklassen die wij nastreven bij de vrijkomende woningen. Daarnaast staat de realisatie in 2018.

Huurklassen	Streven	Realisatie 2018
≤ € 414,02	8%	9%
> € 414,02 - ≤ € 592,55	55%	59%
> € 592,55 - ≤ € 635,05	18%	20%
> € 635,05 - ≤ € 710,68	19%	12%

In 2018 is de tijdelijke verhuur in Dieze-Oost beëindigd, omdat de woningen gesloopt zijn. Hierdoor is het aantal verhuringen in de eerste categorie ongeveer gelijkgekomen met het streefgetal. Het aantal mutaties in de hoogste sociale huurcategorie is lager dan de norm. Hiervoor is geen specifieke oorzaak aan te wijzen.

In de wensportefeuille hebben we aangegeven dat we het bezit in de derde categorie iets willen verkleinen en in de vierde categorie iets willen vergroten in verband met marktontwikkelingen. Begin 2019 zal dit doorgevoerd worden.

De jaarlijkse huuraanpassing hebben wij gematigd ingezet. Wel hebben we gekozen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, waarbij we onderscheid hebben gemaakt tussen woningen met een huur hoger of gelijk aan € 640,14 (tweede aftoppingsgrens) en woningen met een huur lager dan € 640,14. In onderstaande tabel staan de huuraanpassingen die wettelijk zijn toegestaan en die SWZ heeft gehanteerd.

Huishoudinkomen	Huur	Inflatie 2017	Wettelijk toegestane huurverhoging	Gehanteerd door SWZ in 2018
≤ € 41.056	nvt	1,4%	1,4 + 2,5 = 3,9%	1,40% met max. huur € 710,68
> € 41.056	≥ € 640	1,4%	1,4 + 4,0 = 5,4%	3,95% met max. huur € 722,79
> € 41.056	< € 640	1,4%	1,4 + 4,0 = 5,4%	5,40% met max. huur € 722,79

Bepaald is dat de totale huursom (huuraanpassing en huurharmonisatie) met maximaal 2,4% mag stijgen. Het resultaat van SWZ in 2018 is 1,4% stijging door huurverhoging + 0,43% stijging door huurharmonisatie = 1,84% stijging van de huursom.

2.2 Woonlastenfonds

SWZ werkt sinds 2014 samen met de gemeente, de Zwolse collega-corporaties en de huurdersorganisaties rondom het thema betaalbaarheid. Voor een steeds grotere groep huurders staat de betaalbaarheid onder druk. In 2016 is uitvoering gegeven aan het zogenoemde woonlastenfonds. Dit was gericht op huurders die in de periode 2012-2015 met een inkomen rond het sociaal minimum, een voor hen te dure woning zijn gaan huren. Het ging om 244 huurders van SWZ. Als deze huurders nog steeds op dat inkomensniveau zaten, kwamen ze in aanmerking voor een huurverlaging of voor een verhuiskostenvergoeding. Een huurverlaging is doorgevoerd als de woning die men huurt, een lagere streefhuur heeft dan de huur die men eerder betaalde. Een verhuiskostenvergoeding kon men ontvangen als de streefhuur niet lager was, maar als men wilde verhuizen naar een woning met een lagere, passende huur. Voor 33 huurders is in 2016 de huur verlaagd. Daarnaast hebben 7 huurders in 2016 een aanvraag ingediend voor de verhuisregeling, in 2017 kwamen daar nog 3 huurders bij en in 2018 was dat 1 huurder. Deze zijn alle toegewezen. Van hen zijn 5 huurders inmiddels verhuisd. Eind 2017 is in het bestuurlijk overleg besloten de verhuisregeling door te laten lopen tot 1 januari 2020.

2.3 Huurachterstanden

SWZ benadert huurders met betalingsproblemen actief en persoonlijk. Daarbij doen we al het mogelijke om huisuitzettingen als gevolg van huurachterstanden te voorkomen. Huurders worden binnen 13 dagen schriftelijk in kennis gesteld van een huurachterstand. Bij het uitblijven van een reactie worden huurders nogmaals schriftelijk, telefonisch, via whatsapp of een huisbezoek benaderd. Daar waar mogelijk treffen we een betalingsregeling of brengen we huurders in contact met (schuld)hulpverlenende instanties. Met deze werkwijze streven we naar een goede relatie met de huurders en een tijdig inzicht in de betalingsproblematiek. Hiermee kunnen we huurachterstanden voorkomen of sneller oplossen.

Voor 2018 stelden we een achterstandspercentage van maximaal 0,6% van de jaarhuur als doel. Op 31 december 2018 bedroeg de achterstand 0,53%. Dat is fors onder het landelijk gemiddelde. In 2018 sprak de rechter 19 ontruimingsvonnissen uit op grond van huurachterstanden. In 2017 sprak de rechter 25 ontruimingsvonnissen uit. We hebben 5 ontruimingën uitgevoerd (t.o.v. 8 in 2017).

Vanaf eind 2017 hebben we meegedaan mee aan de pilot Vindplaats Schulden. Hierin worden de betalingsgegevens van de Zwolse corporaties, water- en energieleveranciers en zorgverzekeraars gekoppeld. Doel is het vroegtijdig signaleren van mensen met betalingsproblemen om problematische schulden zo veel mogelijk te voorkomen. Medio 2018 hebben we geconstateerd dat de aanpak voor SWZ geen toegevoegde waarde had, hetgeen waarschijnlijk te maken heeft met het feit dat ons eigen proces al gebaseerd is op het 'vroeg erop af'-principe. Deze constatering is mede aanleiding geweest om voorbereidingen te treffen voor een meer preventieve aanpak. Onder meer in de vorm van spreekuren in diverse wijken, waarbij we huurders met financiële vragen of zorgen (niet per se schulden) adviseren en doorverwijzen naar hulpverlenende instanties.

3 Kwaliteit

3.1 Kwaliteit van het woningbezit

Jaarlijks wordt onderzocht hoe huurders hun woning en woonomgeving waarderen. Een keer in de drie jaar is het een uitgebreid onderzoek en de andere twee jaren is het een beperkt onderzoek. In 2018 hebben wij het beperkte onderzoek gehouden.

Voor het onderzoek hebben wij de huurders benaderd waarvan het mailadres bekend was, het betrof 4810 huurders. Van 859 huurders hebben we de vragenlijst retour ontvangen, een respons dus van 18%.

Huurders beoordelen hun woning gemiddeld met een 7. Dit is lager dan in 2017, maar we kunnen dit niet een-op-een vergelijken omdat de verschillen niet significant zijn.

De slechtst scorende complexen staan in de meerjarenraming om de komende jaren verbeterd te worden. Bij de best scorende complexen zitten nieuwbouwcomplexen maar ook complexen die de afgelopen jaren verbeterd zijn. De resultaten worden weer meegenomen bij het opstellen van de vastgoedagenda.

Om de kwaliteit van ons bezit en het comfort van onze huurders op peil te houden, verricht SWZ veel onderhoudswerkzaamheden. Deze werkzaamheden zijn onderverdeeld in de volgende soorten onderhoud:

- Reparatieonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Onderhoud vallend onder het servicecontract
- Individuele woningaanpassingen
- Onderhoud woningen vanuit vereniging van eigenaren (VvE)
- Projecten planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Verbeterprojecten

Reparatieonderhoud

Dit onderhoud betreft het uitvoeren van ´kleine´ reparaties en calamiteiten. In 2018 waren de werkelijke uitgaven € 1,55 mln. (2017: € 1,3 mln.).

Mutatieonderhoud

In 2018 zijn 611 woningen vrijgekomen en bedroegen de onderhoudskosten € 1,13 mln. (2017: € 1,036 mln.). Ten opzichte van de begroting 2018 is er sprake van een overschrijding van 13%. De mutatiekosten liggen de laatste jaren op een hoger niveau vanwege hogere, gemiddelde kosten per mutatie. Bij de komende begrotingen zal hier meer rekening mee moeten worden gehouden.

Onderhoud vallend onder het servicecontract

SWZ biedt haar huurders de mogelijkheid een servicecontract af te sluiten tegen een vergoeding van € 5,03 (was in 2017 € 4,96) per maand. Het aantal deelnemers bedraagt 5.858 (in 2017 was dat 5.702). De deelnemende huurder heeft daarmee recht op een aantal kosteloze reparaties. Ook komt een vakman eens in de twee jaar langs om preventief onderhoud te verrichten. Het serviceonderhoud heeft een tweeledig doel. Enerzijds bereiken we hiermee dat minimaal eens per twee jaar een contactmoment met de bewoner plaatsvindt en anderzijds beogen we hiermee het reparatieonderhoud terug te dringen.

Individuele woningaanpassingen

De individuele verzoeken tot woningaanpassingen hebben vooral betrekking op nagekomen woningverbeteringen in complexen waar in het verleden groot onderhoud is uitgevoerd. De meest voorkomende verbeteringen betreffen het aanbrengen van een complete cv-installatie en het aanbrengen van isolerende beglazing. In totaal zijn er bij 6 woningen werkzaamheden uitgevoerd.

In 2018 is het beleid ten aanzien van Onderhoud op Verzoek vastgesteld en heeft de voorbereiding voor de invoering per 1-1-2019 plaatsgevonden. Hiermee kunnen huurders zelf het moment van het binnenonderhoud bepalen. Als de afschrijvingstermijn nog niet is verlopen, moet er worden bijbetaald. Daarna kunnen ze met een project mee doen of wachten tot een later moment.

VvE-onderhoud (vereniging van eigenaren)

SWZ is door de voorgenomen verkoop van appartementen deelnemer in de VvE voor de niet verkochte woningen in het betreffende complex. Dit houdt automatisch in dat SWZ moet bijdragen aan de vorming van een voorziening waaruit toekomstig onderhoud wordt gefinancierd. Met de bijdrage voor de nog niet verkochte woningen in diverse complexen is een bedrag van € 283.000 gemoeid, de begroting was € 447.000. Het verschil wordt veroorzaakt door een lagere bijdrage dan verwacht en het opheffen van VvE Wanningstraat. Hier is een verkochte woning teruggekocht, waardoor de VvE is opgeheven en de opgebouwde onderhoudsreserve is vrijgevallen. In 2018 is ervoor gekozen om met een andere VvE-beheerder in zee te gaan. Dit is in de najaarsvergaderingen besproken.

Projecten planmatig onderhoud

In 2018 zijn in 22 complexen planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Deze werkzaamheden bestaan voornamelijk uit het onderhouden van de schil van de woningen, zoals schilderwerk, voeg- en metselwerkherstel en dakonderhoud. Ook het projectmatig vervangen van keukens, badkamers en toiletten valt hieronder. De totale uitgaven lagen lager dan begroot. Dit werd onder andere veroorzaakt door het doorschuiven van de dakvervanging bij een paar complexen vanwege problemen met het verkrijgen van een ontheffing van de Wet natuurbescherming. Deze werkzaamheden zullen in 2019 worden afgerond. In de huidige overspannen bouwmarkt is het verkrijgen van capaciteit bij aannemers meer dan in het verleden een punt van aandacht om de projecten tijdig te kunnen uitvoeren. In bijlage 1 van dit jaarverslag is een overzicht met de uitgevoerde projecten opgenomen.

Contractonderhoud

Een deel van het planmatige onderhoud wordt met behulp van raamcontracten uitgevoerd door partners van SWZ. Het betreft onder andere cv-onderhoud, liftonderhoud, deurdrangers, hydroforen en mechanische ventilatie. In 2018 zijn de werkelijke uitgaven voor contractonderhoud € 1,194 mln. (2017: € 1,137 mln.).

Verbeterprojecten

Onder de verbeterprojecten verstaan we projecten waarbij er geïnvesteerd wordt in de woningen zoals energetische verbeteringen. Deze investeringen zijn op een natuurlijk moment gekoppeld aan reguliere onderhoudswerkzaamheden. In bijlage 1 van dit jaarverslag is een overzicht met de uitgevoerde projecten opgenomen.

Energetische maatregelen

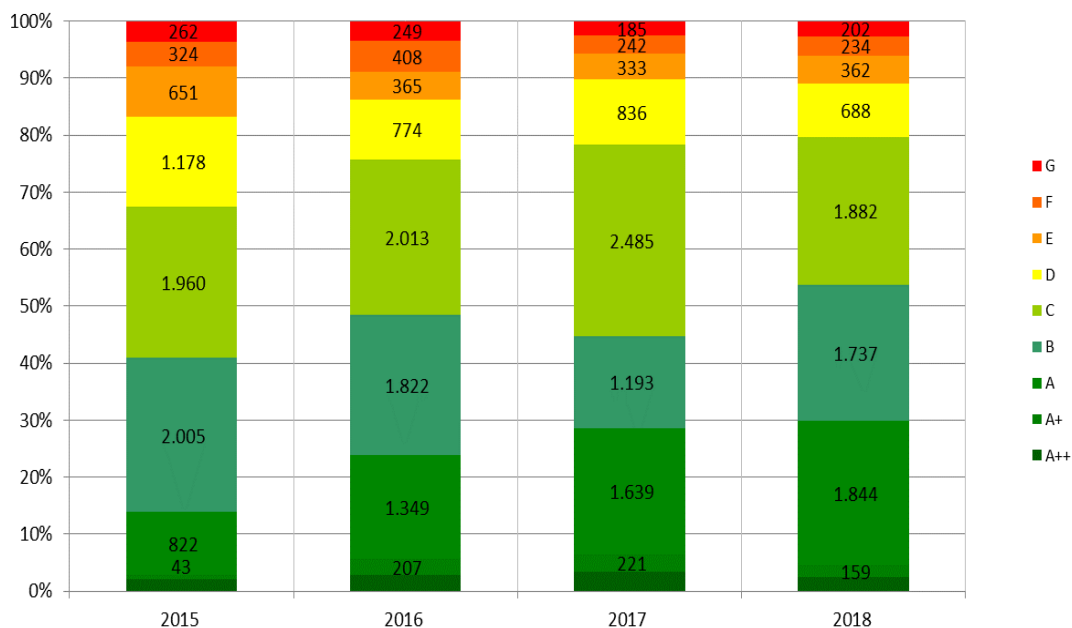
Duurzaamheid is een van de belangrijke aandachtspunten van SWZ. Dit vanuit het streven naar betaalbaarheid, de beperking van woonlasten, het terugbrengen van CO₂-uitstoot en het verhogen van het comfort. In onze Toekomstvisie 2018+ hebben we als doelstelling gemiddeld label B in 2020. De volgende stap is dat onze woningen in 2040 CO₂ neutraal moeten zijn. We werken bij het verduurzamen van de woningvoorraad volgens het principe van Trias Energetica. Dit houdt in dat in eerste instantie wordt gezocht naar oplossingen in de schil van de woning om de energievraag terug te dringen. In tweede instantie wordt gekeken naar mogelijkheden voor het gebruik van duurzame energiebronnen en in derde instantie naar installaties met een hoog rendement. In 2018 is € 1,5 miljoen uitgegeven aan duurzaamheid (incl. zonnepanelen).

Eind 2018 had 79,6% van onze woningen een label C of hoger. Dit is 1,2% meer dan in 2017. De gemiddelde Energie-Index is eind 2018: 1,45 (energielabel C). Vooruitlopend op energetische investeringen in de komende jaren zijn in 2018 weer een aantal complexen bezocht ter controle van de Energie-Index. Dit heeft tot verschuivingen geleid binnen de verdeling van de energieklassen in onderstaande tabel en grafiek. In sommige gevallen is het label iets achteruitgegaan vanwege een andere opnamesystematiek in het kader van het Nader Voorschrift.

Tabel met labelverdeling in percentages

Label	Energie index	2015	2016	2017	2018	
A	< 0,61	2,2%	2,9%	3,4%	2,4%	79,6%
A	0,61 - 0,80	0,5%	2,8%	3,0%	2,2%	
A	0,81 - 1,20	11,1%	18,2%	22,2%	25,3%	
B	1,21 - 1,40	27,2%	24,6%	16,1%	23,8%	
C	1,41 - 1,80	26,4%	27,2%	33,6%	25,8%	20,4%
D	1,81 - 2,10	15,9%	10,5%	11,3%	9,4%	
E	2,11 - 2,40	8,8%	4,9%	4,5%	5,0%	
F	2,41 - 2,70	4,4%	5,5%	3,3%	3,2%	
G	> 2,70	3,5%	3,4%	2,5%	2,8%	

Tabel met labelverdeling in aantallen



Zonne-energie

SWZ is sinds 2016 in samenwerking met Zelziuz overgegaan op het aanbieden van zonnepanelen via een aparte huurovereenkomst. Met Zelziuz hebben we een overeenkomst gesloten voor de werving, installatie en exploitatie van zonnepanelen. In 2018 kregen 188 huurders zonnepanelen op hun woning. Eind 2018 hebben we in totaal 880 woningen voorzien van individuele zonnepanelen.

3.2 Kwaliteit van dienstverlening

SWZ wil dat huurders en woningzoekenden tevreden zijn over de dienstverlening, zowel over het resultaat ervan als de manier van omgang. We willen huurders en woningzoekenden laten merken dat ze serieus genomen worden. Dit betekent niet dat we klakkeloos alles doen wat gevraagd wordt. Het betekent wel dat we actief meedenken en dat we flexibel, creatief en zorgvuldig willen zijn. Als zich toch klachten voordoen, worden deze snel en met zorg afgehandeld.

SWZ doet continu onderzoek naar de kwaliteit van de dienstverlening rondom 4 klantcontactmomenten:

Klantcontactmoment	score 2018	score 2017
Rondom het aangaan van een huurcontract	7,6	7,6
Rondom het beëindigen van een huurcontract	7,5	7,1
Rondom een reparatieverzoek	8,1	8,1
Rondom planmatig onderhoud	7,3	7,6

Op alle onderdelen scoren we boven de 7. Opvallend is de stijging bij de vertrokken huurders. Deze stijging heeft zich ingezet vanaf het tweede kwartaal en is het gevolg van het opnieuw invoeren van de voorinspectie bij verhuizing. De dienstverlening rondom het afhandelen van reparatieverzoeken krijgt nog altijd de hoogste waardering en is stabiel rond de 8.

Vanaf medio 2016 hebben we het werken aan de verbetering van de kwaliteit van dienstverlening gekoppeld aan de kernwaarden (met aandacht, slim, energiek en helder) en aan het continu verbeteren. Het werken met weekstarts en verbeterborden blijkt plezierig en effectief. In 2018 hebben we met deze manier van werken weer diverse verbeteringen doorgevoerd. Zo hebben we de voorinspectie teruggebracht in het mutatieproces, geven we schoonmaakpakketten aan vertrekkende en nieuwe huurders en hebben we een geografisch informatiesysteem geïmplementeerd.

3.3 Centrale Klachtenadviescommissie

De drie Zwolse corporaties (deltaWonen, Openbaar Belang en SWZ), woningcorporatie Beter Wonen uit IJsselmuiden, SallandWonen uit Raalte en Woonstichting Vechthorst uit Nieuwleusen hebben gezamenlijk een centrale Klachtenadviescommissie. De werkwijze en bevoegdheden van deze Klachtenadviescommissie zijn vastgelegd in het Reglement Klachtenadviescommissie.

Secretary Solutions uit Holten voert het algemene secretariaat van de commissie. Bij elk van de aangesloten corporaties is een ambtelijk secretaris het aanspreekpunt bij ontvangen klachten.

De Klachtenadviescommissie heeft in 2018 dertien klachten over SWZ ontvangen, waarvan er één niet ontvankelijk is verklaard door de commissie. Van de overige twaalf heeft de commissie er één in behandeling genomen, die deels gegrond en deels ongegrond is verklaard. Het uitgebrachte advies is opgevolgd. De andere elf klachten heeft SWZ zelf naar tevredenheid van de indieners afgewikkeld.

Werkwijze en samenstelling commissie

De Klachtenadviescommissie stelt een jaarverslag op dat wordt toegezonden aan de directeur-bestuurder, De Woonkoepel en de raad van commissarissen. Het verslag wordt tevens gepubliceerd op de website van SWZ. Op 31 december was er een nieuw reglement in voorbereiding, in het kader van wijzigende landelijke regelgeving.

De commissie bestaat uit onafhankelijke leden. Zij hebben geen werkrelatie met één van de corporaties en zijn ook niet bestuurlijk betrokken bij een huurdersbelangenvereniging.

Eind 2018 bestond de Klachtenadviescommissie uit:

- Mevrouw C.B. Bos, voorzitter (onafhankelijk lid)
- Mevrouw V.T.M. Bonke-Nijenstein, vice-voorzitter (huurderslid)
- Mevrouw M. Knigge (onafhankelijk lid)
- De heer S. Scheve (huurderslid)
- De heer W. Verweij (onafhankelijk lid)

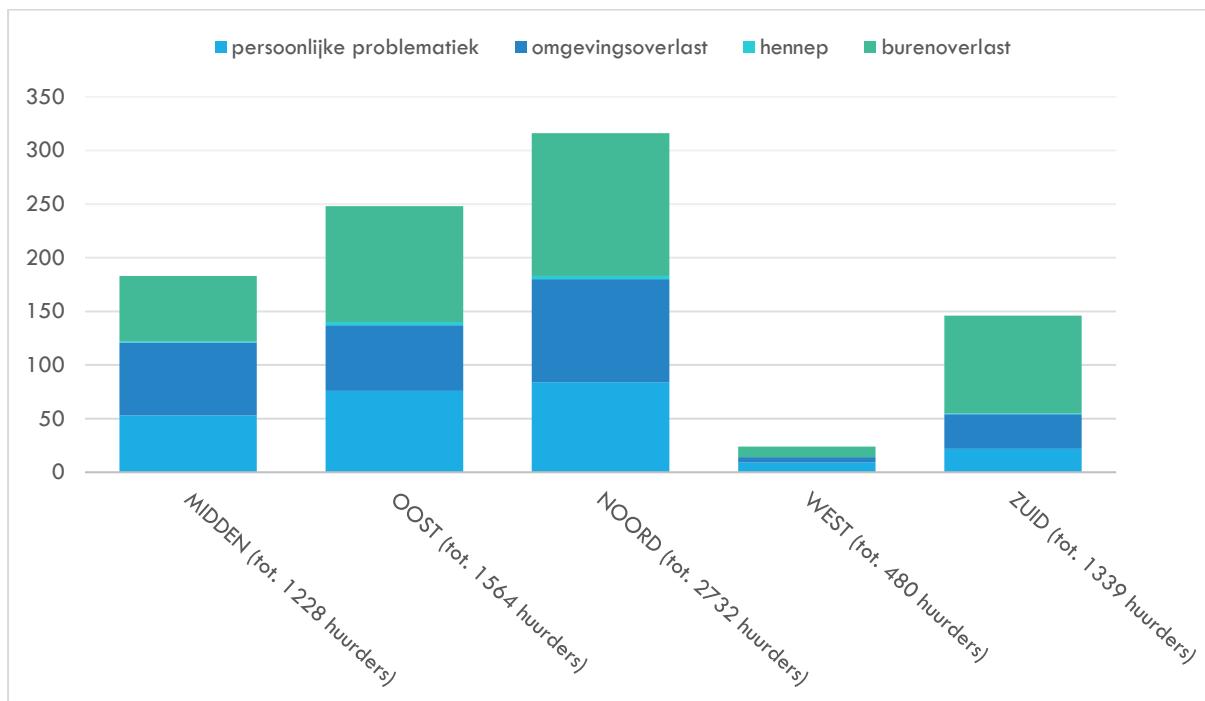
3.4 Kwaliteit van de omgeving

SWZ heeft een wettelijke taak als het gaat om het borgen van het woongenot. Los daarvan vinden we dat een leefbare woonomgeving – deels bepaald door de kwaliteit van de woningen zelf ('de stenen') – niet alleen bijdraagt aan het woonplezier van onze huidige huurders, maar ook aan de verhuur- en verkoopbaarheid van onze woningen in de toekomst.

De werkzaamheden met betrekking tot sociaal beheer bestaan grotendeels uit het houden van toezicht (preventief), het signaleren van problemen c.q. ongewenst bewonersgedrag en het oplossen van deze problemen (curatief). Dit doen we al dan niet in samenwerking met- of via een doorverwijzing naar partnerorganisaties (o.a. sociale wijkteams, zorginstellingen, welzijnsorganisaties, politie en gemeente). Daarnaast stimuleren en faciliteren we bewonersinitiatieven die gericht zijn op het versterken van de leefbaarheid in een wijk of buurt (proactief). Dat doen we vooral in buurten waarin we veel woningen hebben en die onder de norm (7) scoren in het tweejaarlijkse gemeentelijk 'buurt-voor-buurtonderzoek'.

Sociale problematiek

SWZ registreert het aantal zaken dat per stadsdeel in behandeling is genomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in burenoverlast, omgevingsoverlast, persoonlijke problematiek en hennep.



Op elk moment hadden we tussen de 12 en 26 zwaardere zaken in behandeling. Dat waren er meer dan in 2017, toen het aantal tussen de 10 en 15 lag. Het gaat hier meestal om ernstige multiproblematiek.

3.4.1 Leefbaarheidsprojecten

Om onze taken op het gebied van leefbaarheid optimaal te vervullen, investeren we in de relatie met onze huurders. We willen zichtbaar en benaderbaar zijn. In 2018 hebben onze sociaal beheerders de nieuwe huurders in hun wijk persoonlijk opgezocht om zichzelf voor te stellen en hun rol toe te lichten. Ze lieten bij dat bezoek een informatiekaartje achter met daarop een foto van zichzelf. Deze manier van kennismaken wordt erg gewaardeerd en elkaar kennen is een belangrijke basis om in voorkomende situaties effectief te kunnen handelen.

Ook dit jaar is bijzondere aandacht besteed aan Holtenbroek. Het uitvoeringsteam (waarin SWZ de krachten bundelt met de gemeente, het welzijnswerk en de politie) heeft zich sterk gericht op de hoogbouwflats in de Palestrinalaan. Samen met bewoners zijn er diverse activiteiten georganiseerd. Een groep bewoners, de zogenaamde koplopersgroep, heeft mensen uit deze flats bij elkaar weten te brengen. Op initiatief van deze groep is er een buurtkamer geopend in de Elvis Presleyflat. Vanuit de buurtkamer zijn diverse initiatieven ontplooid zoals een kledingwinkeltje, een wandelclub en opruimdagen. Daarnaast is het project Politiekids (waarin buurtkinderen onder begeleiding van wijkagenten politiewerk verrichten) zeer succesvol. In 2018 zijn er veel bouwactiviteiten geweest in Holtenbroek. De hoge Gombertflats zijn sterk verbeterd, de nieuwbouwwoningen aan de Bachlaan zijn opgeleverd en de voorbereiding van de renovaties van diverse flats (waaronder de hoge flats aan de Palestrinalaan) is in volle gang. Er zijn veel overleggen geweest met individuele bewoners en klankbordgroepen.

Ook in ander wijken proberen we met een uitnodigende houding initiatieven van bewoners aan te moedigen en te ondersteunen. Zo geven we invulling aan ons thema 'samen met huurders'. Bij stadstuin Het Verre Oosten (Dieze) hebben we speeltoestellen geplaatst, die afkomstig zijn uit de Binnenhofjes. Bij Curans onderzoeken we wat mogelijk is om de gemeenschappelijke ruimte te optimaliseren. In Dieze zijn we een project gestart waarin buurtkinderen met een kunstenaars gangpoorten onder handen hebben genomen. In Zwolle Zuid hebben we bewoners geholpen met het vinden van een goede plek voor een AED-kast.

Personen met verward gedrag

Met de afname van het aantal mensen in een beschermde woonvoorziening, merken we dat de problematiek rondom personen met verward gedrag in wijken en buurten toeneemt. De sociaal beheerders hebben in 2018 deelgenomen aan de training 'Grip op verwardheid', waarbij ze handvatten aangereikt kregen over het herkennen van verward gedrag en hoe erop te reageren. Vanuit het programma WWZ038 was op initiatief van SWZ een project gestart met als doel te bepalen welke aanvullende huisvestings- en begeleidingsvormen voor deze doelgroep nodig zijn in Zwolle. Helaas is dit project niet van de grond gekomen, maar de praktijk maakt dat SWZ graag concreet aan de slag wil met huisvesting voor deze groep. We denken aan kleinschalige projecten: locaties aan de randen van de stad, waar we een of meer kleine, solide en onderhoudsarme huisjes kunnen plaatsen. Deze zijn bedoeld voor mensen die het in een reguliere woning niet redden: voor wie de stap vanuit maatschappelijke opvang/beschermde wonen naar regulier wonen te groot is en voor mensen die op de een of ander manier niet passen in een 'gewone' woonomgeving en vaak ook wat meer 'rommelruimte' nodig hebben. Waar mogelijk vormt een dergelijke woning een tijdelijke oplossing, een opstap naar (weer) regulier wonen en voor sommige mensen is dit misschien het 'hoogst haalbare'. De woningen worden verhuurd met begeleiding, niet per se met zorg.

In 2019 bekijken we of dit idee concreet vorm kan krijgen.

Safe at Home

SWZ heeft in 2018 verder samengewerkt binnen het Safe At Home-project van Kadera. Het project is gestart in 2017 en richt zich op de aanpak van huiselijk geweld en kindermishandeling. Corporatiemedewerkers komen achter de voordeur, ook bij huurders die weinig of geen andere personen of organisaties binnenlaten, bijvoorbeeld voor onderhoudswerkzaamheden of reparaties. Daarmee hebben woningcorporaties een unieke positie om te signaleren.

In maart 2018 hebben we deelgenomen aan een bijeenkomst waar ervaringsdeskundigen vertelden over hun leven met huiselijk geweld. Er waren denktankbijeenkomsten ter voorbereiding van een handreiking en in november 2018 waren we bij de eindconferentie waar deze *Handreiking huiselijk geweld voor woningcorporaties* werd gepresenteerd. De handreiking bevat een stappenplan. In 2019 brengen we het stappenplan onder de aandacht van onze vaklieden. Doel is, daar waar we signalen van huiselijk geweld opvangen, het stappenplan te volgen.

Met aandacht voor iedereen

SWZ streeft naar een optimale dienstverlening, waarbij we ons extra inspannen voor onze kwetsbare huurders door goed samen te werken met ons ketenpartners op het gebied van zorg en welzijn. In 2018 hebben we met alle sociale wijkteams intensief contact gehad, vaak rondom een concrete casus en soms in de vorm van een algemene evaluatie. In het voorjaar organiseerden vier medewerkers een themabijeenkomst voor alle collega's waarbij onderzocht werd hoe het thema vorm krijgt en wat het van ons vraagt. Eén van de belangrijke conclusies is dat het bespreken van casuïstiek een krachtig instrument is om onze dienstverlening op een hoger plan te brengen: door situaties uit de praktijk met elkaar te bespreken, komen we tot meer inzichten en weloverwogen besluiten. Afgesproken is dat collega's van het team Sociaal Beheer, die hier al veel ervaring mee hebben, andere afdelingen kunnen ondersteunen bij het bespreken van casuïstiek. Twee SWZ-medewerkers namen deel aan een workshop van Aedes en het Instituut voor Publieke Waarden over het leveren van maatwerk en het bespreken van casuïstiek. In het verlengde daarvan is de voorbereiding gestart van een training over maatwerk.

Uitwisseling persoonsgegevens

Sinds mei 2018 is de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) van kracht. Deze wet is gericht op het beschermen van de privacy. In de praktijk merken we dat onze ketenpartners het delen van informatie tot een minimum beperken of helemaal niets meer delen. Dit bemoeilijkt soms de samenwerking. Met betrokken partijen zijn we aan het onderzoeken hoe we hierin een werkbare vorm kunnen vinden die recht doet aan de wettelijke voorschriften.

4 Beschikbaarheid

Demografische en economische ontwikkelingen duiden op een groei van onze doelgroep in Zwolle. In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de wijzigingen in ons woningbestand als gevolg van sloop, verkoop en nieuwbouw.

4.1 Verandering bezit

Het bezit van SWZ bestaat eind 2018 uit 8.410 verhuureenheden. Hiertoe behoren 7.341 woningen, woonwagens en kamers, 55 winkels en bedrijfsruimten, 570 garages en 444 overige verhuureenheden zoals berguimtes en parkeerplaatsen.

In 2018 zijn:

- 66 nieuwbouwwoningen opgeleverd, waarvan 44 appartementen (Bachlaan, Holtenbroek) en 22 eengezinswoningen (Terpwoonings Oude Wetering, Stadshagen);
- Een bedrijfsruimte omgebouwd tot zelfstandige woonruimte (Gombertstraat);
- 8 wooneenheden toegevoegd door splitsing van woningen (Gouverneurlaan);
- 21 sociale huurwoningen, 5 vrijesectorwoningen, 2 bedrijfsruimtes en 10 garages en 2 parkeerplaatsen verkocht;
- 94 woningen, 2 bedrijfsruimten en 48 garages en 5 overige ruimtes uit exploitatie genomen voor sloop.

In de begroting waren 38 te verkopen woningen opgenomen, er zijn in totaal 26 woningen verkocht. Het aantal te verhuren wooneenheden is in 2018 met 45 afgenomen.

Totaaloverzicht mutaties bezit 2018

Omschrijving	Aantal woningen	Aantal winkels	Aantal bedrijfsruimtes	Aantal garages	Aantal parkeerplaatsen	Aantal overige ruimten	Totaal overige vhe	Totaal vhe
Bezit per 31-12-2017	7.386	8	52	627	279	169	1.135	8.521
Mutatie bij:								
Nieuwbouw	66	-	-	-	-	-	-	66
Aankopen	-	-	-	-	-	-	-	-
Overig	9	-	-	-	-	-	-	9
Subtotaal mutaties bij	75	-	-	-	-	-	-	75
Mutaties af:								
Verkoop	26	1	1	10	2	-	14	40
Sloop	94	-	2	48	-	5	55	149
Transformatie/samenvoeging	-	-	1	-	-	-	1	1
Subtotaal mutaties af	120	1	4	58	2	5	70	190
Overige mutaties	-	-	-	1	-	3	4	4
Bezit per 31-12-2018	7.341	7	48	570	277	167	1.069	8.410
Bezit mutatie 2018	-45	-1	-4	-57	-2	-2	-66	-111

4.2 Woonruimteverdeling

De toewijzing en verhuur van de huurwoningen vindt plaats via De Woningzoeker. Dit is het woonruimteverdeelsysteem voor Zwolle en Kampen waarin SWZ samenwerkt met de corporaties deltaWonen, Openbaar Belang en Beter Wonen IJsselmuiden. Sinds oktober 2018 heeft De Woningzoeker een nieuwe website. Dit is in de basis een standaardwebsite die meerdere regio's gebruiken. Samen met deze regio's wordt er input geleverd voor de doorontwikkeling van o.a. nieuwe functionaliteiten. De website kent nieuwe mogelijkheden zoals het door woningzoekenden zelf kunnen uploaden van documenten, de mogelijkheid van automatisch aanbieden, een uitgebreide kennisbank en een beter inzicht voor de woningzoekenden rond het proces van woningtoewijzing. Daarnaast heeft de website een compleet nieuw uiterlijk gekregen dat beter aansluit bij de huidige tijd. Op het moment van de livegang van de nieuwe website is tevens Wetland Wonen toegetreden tot onze samenwerking. Wetland Wonen is voornamelijk actief in Zwartewaterland en Steenwijkerland.

De meeste sociale huurwoningen (55%) werden aangeboden via de wensmodule, waarin wordt toegewezen op basis van inschrijfduur. Ongeveer 18% van het beschikbare aanbod werd toegewezen via de spoedmodule, waarbij woningen worden verloot. Daarnaast wordt een deel van het woningaanbod via bemiddeling (ca. 25%) aangewend voor o.a. de huisvesting van statushouders en bijzondere doelgroepen.

Aantal mutaties is toegenomen

Het aantal woningen dat in 2018 door de Zwolse corporaties is toegewezen, bedraagt 1617. Dat zijn er 147 meer dan in 2017. Door SWZ zijn er in 2018 in totaal 550 woningen toegewezen. Dit zijn er 23 minder dan in 2017.

Uitgesplitst naar module gaat het om 341 woningen die via de wensmodule zijn toegewezen, 120 via de spoedmodule, 11 via de vrije sectormodule en 78 via de bemiddelingsmodule (inclusief quotumwoningen).

Bijna 68% van de woningzoekenden die een woning is gaan huren van SWZ, was alleenstaand. Iets meer dan 7% was ouder dan 65 jaar en bijna de helft van de toewijzingen door SWZ was aan woningzoekenden jonger dan 30 jaar.

Wachttijd wensmodule licht gedaald

De gemiddelde wachttijd van de mensen die in 2018 via de wensmodule een woning kregen toegewezen, bedroeg 4 jaar. In 2017 was de gemiddelde wachttijd 4,2 jaar.

Meer quotumwoningen toegewezen

Met zorginstellingen die woonvoorzieningen van ons huren, zijn quota afgesproken ten behoeve van de uitstroom van hun cliënten. Zo wordt voorkomen dat cliënten onnodig lang een plaats in een woonvoorziening bezet houden en wordt de belangrijke stap naar zelfstandig wonen voor deze doelgroep gefaciliteerd. De drie Zwolse corporaties hebben dit jaar in totaal 108 'quotumwoningen' toegezegd aan de zorginstellingen. In 2018 zijn er 76 quotumwoningen toegewezen (dit is iets meer dan in 2017: 68). De woningen worden toegewezen nadat een instelling een cliënt heeft aangemeld.

Slaagkans spoedmodule gedaald

De slaagkans in de spoedmodule lag dit jaar op gemiddeld 52,2%, ten opzichte van 58,7% in 2017. De slaagkans lag dit jaar dus onder de minimaal gestelde norm van 66%. Nuancering hierbij is dat ook veel woningzoekenden via bemiddeling (uitstroom uit beschermde woonvormen) een woning toegewezen krijgen. Naar aanleiding van de lage slaagkans in de spoedmodule heeft de stuurgroep woonruimteverdeling onderzoeksbureau Rigo opdracht gegeven om de werking van de spoedmodule te onderzoeken. Eén van de uitkomsten van dit onderzoek is dat de slaagkans weliswaar onder de norm ligt, maar dat de spoedmodule wel doet waarvoor deze bedoeld is: mensen met weinig inschrijfduur een kans bieden op een woning. Uit het onderzoek kwam ook naar voren dat slechts een minimaal aantal woningzoekenden (in de door Rigo onderzochte periode betroffen dit er 14) heel veel (d.w.z. meer dan 52 keer in een half jaar) reageert in de spoedmodule en daarbij nog geen woning toegewezen heeft gekregen. Op bestuurlijk niveau is ingestemd met het voornemen om deze groep vanuit de corporaties actief te gaan benaderen om te onderzoeken of zij eventueel aanspraak kunnen maken op bestaande regelingen. Dit voornemen dient nog op operationeel niveau uitgewerkt te worden.

Beperkt aantal toewijzingen op grond van de hardheidsclausule

Op grond van de hardheidsclausule worden mensen gehuisvest van wie de woning door calamiteiten onbewoonbaar is geworden. Ook geldt de clausule voor gezinnen met minderjarige kinderen die buiten eigen schuld dakloos dreigen te worden, mits ze aan een aantal voorwaarden voldoen. In 2018 zijn 7 woningen toegewezen op grond van de hardheidsclausule. In 2017 waren dit er 11.

Taakstelling statushouders

De taakstelling statushouders bedroeg dit jaar 175 personen (ten opzichte van 190 in 2017). Uit de cijfers vanuit de overheid volgt dat deze taakstelling voor 2018 afgesloten is met een achterstand van 22 personen. 'Officieus' is de taakstelling echter al wel gehaald: in de huisvesting van deze 22 personen was al wel voorzien maar deze waren nog niet verwerkt in de cijfers. De statushouders zijn gehuisvest in 65 sociale huurwoningen, waarvan 27 van SWZ.

Toewijzing voldoet aan Europese toewijzingsregels

Van alle toegewezen sociale huurwoningen (huurprijs tot € 710,68) heeft SWZ dit jaar 1,3% toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de € 36.798. Dat is ruim binnen de grens van de Europese toewijzingsregels (20%). In het ondernemingsplan staat het voornemen om een beperkt deel van onze woningen toe te wijzen aan huurders met een hoger huishoudinkomen. In 2018 zijn 6 sociale huurwoningen met een huur vanaf € 650 toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen de € 36.798 en € 41.056. In 2018 is deze maatregel geëvalueerd. Uitkomst hiervan was dat in plaats van 1 op de 10 woningen, 1 op de 5 woningen op deze wijze aangeboden wordt.

Toewijzing voldoet aan passend toewijzen

Het passend toewijzen schrijft voor dat voor minimaal 95% van de huurtoeslaggerechtigden aan wie een woning is toegewezen, geldt dat de huurprijs niet te hoog is ten opzichte van hun inkomen en huishoudgrootte. Dit jaar gold dat voor 98,5% van de huurtoeslaggerechtigden.

4.3 Wonen, welzijn en zorg

Aan twee zorgpartijen zijn woningen toegewezen bij wijze van uitbreiding van hun woonzorgvoorziening. Het ging hier om twee woningen voor het Leger des Heils en één woning voor Kadera.

In het kader van meerjarige afspraken heeft SWZ ook dit jaar bijgedragen aan de Vrouwenopvang en de Herberg (opvang dak- en thuislozen). Met het oog op het aflopen van de afspraken, hebben we met betrokken partijen gesproken over mogelijke vervolgafspraken. Met betrekking tot de Vrouwenopvang speelt hierbij dat Kadera steeds meer vrouwen ambulante begeleidt (in gewone woningen). Kadera heeft dit jaar besloten om de Vrouwenopvang te blijven huren, waarbij er een verbouwing wordt voorbereid om meer kantoorruimte in het pand te creëren. Belangrijke overwegingen voor de gezamenlijke corporaties hierbij zijn dat wij hiermee bijdragen aan de huisvestingslast van de opvang van slachtoffers die als gevolg van een crisissituatie huiselijke geweld uit huis moeten en met de voortzetting van de samenwerking met Kadera bundelen de corporaties de middelen om grotere maatschappelijke kosten en negatieve effecten van gezinscrisis als gevolg van huiselijke geweld te vermijden. Er wordt daarbij een werkgroep ingesteld die zich gaat buigen over het voorkomen van instroom en het bevorderen van uitstroom, waardoor de voorziening wellicht op termijn (deels) overbodig wordt.

Met betrekking tot de Herberg geldt dat betrokken partijen nut en noodzaak blijven onderstrepen, maar dat de financiering moet worden aangepast. In het conceptcontract wordt uitgegaan van een verdeling tussen corporaties en regiogemeenten van € 250 K resp. € 300 K per jaar, waarbij de corporaties deze huisvestingskosten verdelen naar rato van het aantal woningen. (In de huidige overeenkomst betalen de Zwolse corporaties een groter deel.)

Het programma WWZ038 is afgerond, waarbij tegelijkertijd het platform WWZ als een op uitwisseling en professionalisering gerichte netwerkorganisatie is ingericht. Een van de lopende projecten (over het herijken van het quotumbeleid met betrekking tot de uitstroom uit woonzorgvoorzieningen) wordt nog afgerond. Met de betrokken organisaties is een voorstel ontwikkeld waarbij uitstromende cliënten in beginsel op eigen kracht (via de spoed- of wensmodule) een woning zoeken en alleen onder bepaalde voorwaarden (vangnetregeling) nog naar een woning bemiddeld worden. Op deze manier doen we meer recht aan de autonomie van deze woningzoekenden. Het voornemen is om met deze werkwijze medio 2019 te starten.

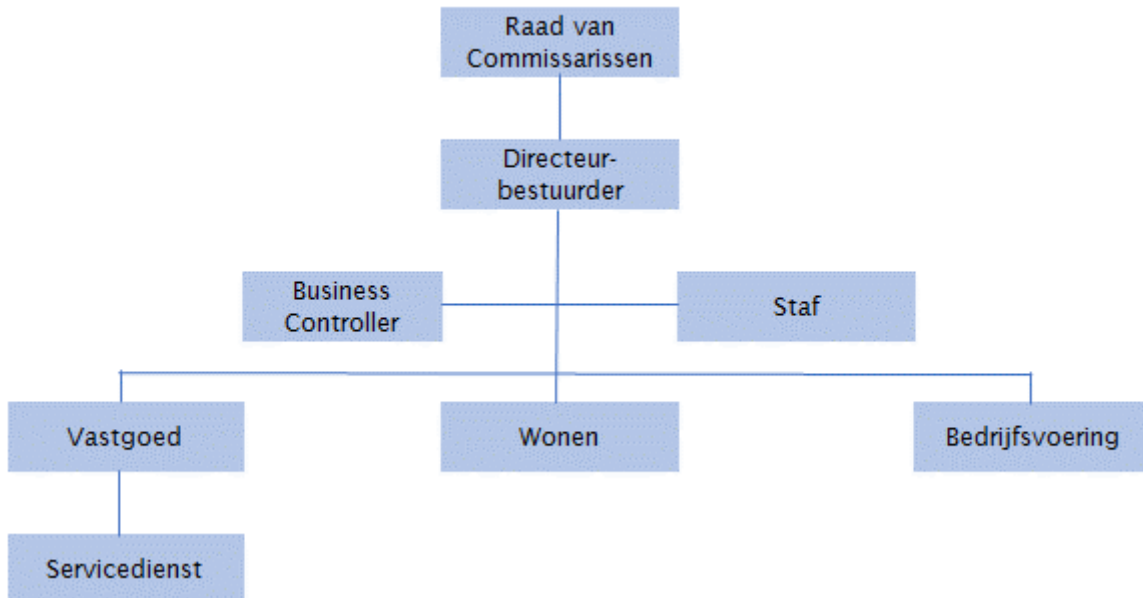
In 2018 is gestart met de bouw van 'De Vlindertuin'. Het complex is ontwikkeld om tegemoet te komen aan de vraag naar compacte, overzichtelijke, goedkope woningen. We richten ons op mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen én op mensen die met spoed huisvesting nodig hebben. De woningen zijn uitsluitend bestemd voor eenpersoonshuishoudens.

Bij de toewijzing is bekeken of mensen redelijkerwijs (weer) in staat zijn om zelfstandig te wonen en of ze enige tolerantie ten opzichte van hun medebewoners op kunnen brengen. Voor de bewoners die naar de woning bemiddeld zijn – dat zijn mensen die uitstromen uit MO/BW – is dit ook beoordeeld met hun begeleider. Voor de mensen die via de spoedmodule komen, bekeken we daarnaast hoe deze mensen actief bijdragen aan een plezierig woonklimaat. Het complex wordt in maart 2019 opgeleverd.

5 Interne organisatie

5.1 De Organisatie

5.1.1 De organisatiestructuur van SWZ ziet er als volgt uit:



De managers Vastgoed, Wonen en Bedrijfsvoering vormen samen met de directeur-bestuurder het managementteam (MT). Hiernaast heeft de Servicedienst een afdelingshoofd.

5.1.2 Een slagvaardige, resultaatgerichte organisatie

SWZ wil een slagvaardige, resultaatgerichte organisatie zijn die dicht bij haar huurders staat. We focussen ons op een goede dienstverlening en zorgvuldige en heldere communicatie met onze huurders en hebben daarvoor een efficiënte interne organisatie.

Om deze doelstelling te behalen is een paar jaar geleden het programma 'Van Goed naar Beter' geïntroduceerd en ook in 2018 zijn in dat licht weer activiteiten georganiseerd rond de drie programmalijnen:

1. *Continu verbeteren*

Lean werken stond ook in 2018 weer centraal. Doel hiervan is om op deze manier continu aandacht te hebben voor verbeteringen in het proces ten behoeve van onze huurders. Diverse groepen/afdelingen hebben weekstarts en werken met verbeterborden. Vanuit deze verbeterborden worden verbeteracties gerealiseerd en processen geoptimaliseerd.

2. *Werken volgens de kernwaarden*

In 2018 is volop aandacht besteed aan de kernwaarden: Met aandacht, Slim, Helder, Energiek en Samen. We streven ernaar deze voortdurend te verankeren in het dagelijkse werk. Op verschillende momenten in het jaar is hier aandacht aan besteed. Zo is er in juni een bijeenkomst voor alle medewerkers georganiseerd met als thema: "Met aandacht". Hiernaast heeft elke medewerker een halve dag met een collega meegelopen om na te gaan welke betekenis hij/zij geeft aan de kernwaarden.

3. *Digitalisering*

Onze visie op dienstverlening fungeert als kader op basis waarvan de verschillende automatisering- en digitaliseringvraagstukken beoordeeld en geïmplementeerd worden. In 2018 is het nieuwe intranet geïmplementeerd. Verder zijn er volop voorbereidingen getroffen voor het implementeren van het klantenportaal dat inmiddels live is. De nieuwe website is in de lucht en geeft onder andere meer mogelijkheden voor huurders om zelf reparaties in te plannen.

5.1.3 Huisvesting

In 2018 zijn plannen gemaakt voor de herinrichting van het kantoorpand van SWZ. Er is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd dat heeft geleid tot een voorstel voor de herinrichting. In dat licht zijn er ook leidende principes geformuleerd voor de nieuwe inrichting en indeling van het kantoorpand. De volgende drie principes staan hierbij centraal:

- Van werken met papier naar digitaal werken (virtuele omgeving)
- Van “naar je werkplek gaan” naar “je werk doen” (mentale omgeving)
- Van een gedateerd, gesloten kantoor met een verzameling persoonsgebonden werkplekken naar een dynamische plek voor ontmoeting, samenwerking en alleen werken (fysieke omgeving)

In het najaar zijn voorbereidende projecten gestart, waaronder de selectie van het architectenbureau dat ons gaat begeleiden.

5.2 Leren en ontwikkelen

Belangrijk is dat mensen zich blijven ontwikkelen. Wel is in 2018 ten opzichte van 2017 minder geïnvesteerd in opleidingen. Hiermee is gehoor gegeven aan de vraag vanuit OR om op dit vlak in 2018 wat gas terug te nemen. Dit vanwege de hoge werkdruk die mensen ervaren en het grote aanbod aan in-company opleidingen in 2017.

7 mensen hebben gebruik gemaakt van hun Loopbaanontwikkelingsbudget, 41 mensen hebben een functiegerelateerde opleiding gevolgd. Hiernaast zijn er 7 in-company-trainingen (o.a. huurrecht, omgaan met agressie, klantgerichtheid en webcare) georganiseerd waaraan in totaal 101 medewerkers vanuit verschillende woningcorporaties hebben deelgenomen.

5.3 Duurzame inzetbaarheid

SWZ maakt deel uit van Samenwerk@corporatie, een regionaal samenwerkingsverband van 18 corporaties in Overijssel en Gelderland. Het doel is de duurzame inzetbaarheid van medewerkers te vergroten en de onderlinge (kennis)uitwisseling te bevorderen. Dit gebeurt o.a. door het organiseren van workshops, stages, uitwisseling van vacatures en een kandidatenbank waarvoor medewerkers zich kunnen aanmelden.

Hiernaast is in 2018 SWZ fit van start gegaan en zijn er in dat licht diverse activiteiten georganiseerd, met in totaal 76 deelnemers. Er is aandacht besteed door middel van een workshop gezonde voeding, stoelmassage- en stoelyogasessies en deelname aan de Stadshagenrun. Het doel van SWZ fit is medewerkers te stimuleren in fysiek en psychisch opzicht goed voor zichzelf te zorgen zodat men duurzaam inzetbaar blijft.

5.4 Lunchbijeenkomsten

Ook in 2018 vonden de jaarlijkse lunchbijeenkomsten plaats waarin de directeur-bestuurder en medewerkers van diverse afdelingen van gedachten wisselen zonder een strakke agenda. Elke maand wordt hiervoor een wisselende groep medewerkers uitgenodigd. Doel van deze bijeenkomsten is om ideeën en inspiratie op te doen, kennis te delen en met elkaar in gesprek te gaan over de betekenis van onze kernwaarden in ons dagelijkse werk.

5.5 Ziekteverzuim en Arbo

	2018	2017	mutatie
Verzuimpercentage	2,88 %	2,06%	+0,82
Verzuimfrequentie	0,64	0,95	-0,31
Gemiddelde verzuimduur in kalenderdagen	10,41	4,16	6,25

Het ziekteverzuim is licht gestegen in 2018. Wel heeft SWZ nog steeds een relatief laag ziekteverzuim. In 2018 is de verzuimfrequentie gedaald en de gemiddelde verzuimduur flink toegenomen. In 2018 waren er enkele medewerkers langdurig gedeeltelijk ziek. Dat verklaart de toename van gemiddelde verzuimduur en de lage frequentie. Blijvend zetten we ons in voor goede preventie en begeleiding van zieke werknemers.

5.6 Kengetallen organisatie

	31-12-2018	31-12-2017
aantal medewerkers	86	87
aantal fte 's	79,65	78,38
aantal inleners	1	2
inleners in fte	0,5	1,33
in dienst	8	6
uit dienst	9	7
percentage vrouwen	38%	41%
percentage mannen	62%	59%
vrouwen in deeltijd	69%	78%
mannen in deeltijd	13%	12%
jubilarissen	8	7
gem. leeftijd	48,9	49,3
gem. dienstjaren	14	15,4
opleiding/training	€100.533	€139.358
ouderschapsverlof	3	4
ziekteverzuim	2,88%	2,06%

6 Maatschappelijke belanghouders

SWZ beschouwt de huurdersbelangenvereniging en de gemeente als haar voornaamste belanghouders. Met hen is geregeld formeel en informeel overleg.

6.1 Huurdersbelangenvereniging De Woonkoepel

De Woonkoepel behartigt de belangen van de huurders van SWZ. Afspraken over de onderlinge samenwerking zijn vastgesteld in een samenwerkingsovereenkomst. In deze overeenkomst zijn ook de onderwerpen benoemd (conform de Wet overleg huurder verhuurder) waarover De Woonkoepel informatierecht, instemmingsrecht en adviesrecht heeft. Om de twee jaar houden we de samenwerkingsovereenkomst tegen het licht. In 2018 hebben we dit weer gedaan en hebben we de overeenkomst aangepast op het gebied van de financiële ondersteuning. De nieuwe overeenkomst is op 5 juli ondertekend. Daarnaast hebben de Woonkoepel en SWZ een verwerkersovereenkomst gesloten in het kader van de AVG.

De Woonkoepel is op tal van onderwerpen inhoudelijk betrokken en om een standpunt gevraagd. Het ging hierbij onder andere om de huurvoorwaarden, afrekening glasverzekering, prestatieafspraken en jaarschijf, participatie in klankbordgroepen, het woonlastenfonds en de huurverhoging. Ten aanzien van de huurverhoging heeft de Woonkoepel in 2018 geadviseerd om de huursomstijging te beperken tot inflatie (betreft de huurverhoging en harmonisatie) en geen inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. SWZ heeft desalniettemin voor een inkomensafhankelijke huurverhoging gekozen, waarbij wel een onderscheid is gemaakt tussen bewoners met een huur onder en boven de tweede aftoppingsgrens (5,4% resp. 3,9%). Aan de ondersteuning van de activiteiten van De Woonkoepel is in 2018 een bedrag van ruim € 44K. besteed. Voor de inhoud van de activiteiten wordt verwezen naar het eigen verslag van De Woonkoepel, dat is opgenomen als bijlage 4 in dit jaarverslag.

6.2 Gemeente Zwolle

Met de gemeente Zwolle is de voortgang van de prestatieafspraken (jaarschijf 2018) besproken en is de jaarschijf 2019 vastgesteld. Dit is gebeurd in gezamenlijk overleg met de drie Zwolse woningcorporaties en de drie huurdersorganisaties. Er wordt door de corporaties geen bod gedaan, maar de beleidsagenda wordt besproken en de woningcorporaties geven aan hoe zij denken hierop in te spelen.

De prestatieafspraken bestaan uit de volgende onderdelen:

- Organisatie en samenwerking
- Omvang van de sociale voorraad en betaalbaarheid
- Nieuwbouwpoging
- Duurzaamheid en energiebesparing
- Natuurlijke wijkvernieuwing en leefbaarheid
- Wonen en zorg

De huidige prestatieafspraken lopen tot en met 2019. Dit betekent dat er nieuwe afspraken moeten worden gemaakt voor de komende periode van 2020-2023. Eind 2018 zijn de voorbereidingen begonnen, met een startbijeenkomst op 8 november. De afronding wordt medio 2019 verwacht.

In 2018 heeft er 7 keer een bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen de bestuurders van de Zwolse corporaties en de wethouder met onder andere het beleidsterrein Wonen. Daarnaast

zijn er diverse bestuurlijke overleggen geweest over de uitbreiding in Stadshagen. Met de gemeenteraad zijn diverse contacten geweest in de vorm van presentaties, externe deskundigheid en bilateraal overleg.

6.3 Overige belanghouders

Met diverse belanghouders (o.a. zorginstellingen, welzijnsorganisaties, andere corporaties en aannemers) is onze toekomstvisie 2018+ besproken. Dat hebben we gedaan in de overtuiging dat een goede samenwerking met onze belanghouders belangrijk is voor het realiseren van de toekomstvisie.

Dat het programma WWZ038 is afgerond (zie paragraaf 4.3) neemt niet weg dat er op wijk- en buurtniveau diverse en intensieve contacten zijn tussen SWZ en instellingen op het gebied van zorg en welzijn. Wij vervullen een signalerende rol, de zorg- en welzijnspartijen bieden een passend ondersteuningsaanbod. In goede afstemming wordt samen opgetrokken in situaties van overlast of huurschuld en wordt doorverwezen bij persoonlijke problematiek. In een aantal situaties hebben we geconstateerd dat ons – in het belang van omwonenden die ernstige overlast ervaren – geen andere mogelijkheid restte dan de rechter om een ontruimingsvonnis te vragen. Dit roept de vraag op of we onder meer voor deze groep andere huisvestingsvormen moeten bieden, zie ook paragraaf 3.4.1 Leefbaarheidsprojecten.

De contacten met de andere twee woningcorporaties in Zwolle zijn goed. Op bestuurlijk niveau richten de contacten zich vooral op beleidsmatige zaken. De contacten op medewerkersniveau hebben betrekking op de uitvoering van de prestatieafspraken, de woonruimteverdeling en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. SWZ participeert in het NoWoZo – overleg van corporaties in Noord- en West-Overijssel – en is lid van Aedes en van De Groene Huisvesters.

6.4 Overzicht belanghouders

In bijlage 5 staat een overzicht van de belanghouders van SWZ.

7 Governance

7.1 Bestuur

Het bestuur is belast met het besturen van de organisatie. Dit betekent dat het bestuur verantwoordelijk is voor de realisatie van de doelstellingen van de organisatie, de financiering, het beleid en de daaruit voortvloeiende resultatenontwikkeling en het beleid ten aanzien van deelnemingen van de organisatie. Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de organisatie. Het bestuur weegt ook de belangen af van andere organisaties die met de werkzaamheden van SWZ verbonden zijn (stakeholders). Het bestuur legt over haar werkzaamheden verantwoording af aan de raad van commissarissen (RvC). Daartoe verschaft het bestuur tijdig alle informatie die nodig is voor het uitoefenen van de taak van de RvC.

Monique Boeijen is sinds 1 januari 2015 directeur-bestuurder van SWZ. De aanstelling als bestuurder is voor een termijn van 4 jaar, de arbeidsovereenkomst is voor onbepaalde tijd. In 2018 is Monique Boeijen per 1-1-2019 voor een nieuwe termijn van vier jaar benoemd als directeur-bestuurder. Aangezien SWZ één directeur-bestuurder heeft, kan derhalve niet worden voldaan aan het diversiteitsprincipe.

Als directeur-bestuurder van SWZ is Monique Boeijen ook:

- Lid van het bestuur van de Stichting Earthship Zwolle
- Lid van het bestuur van het Platform Wonen Welzijn Zorg
- Lid van het dagelijks bestuur van WWZ038
- Lid van het bestuur van het netwerk Vrouwelijke Managers Woningcorporaties
- Lid van de Raad van Inzicht van Landstede

Daarnaast is zij lid van de raad van toezicht en lid van de auditcommissie van Amaris Zorggroep.

In het kader van de eisen rond Permanente Educatie heeft Monique Boeijen in 2018 een totaal van 74 PE-punten behaald. Het totale aantal PE-punten voor de jaren 2016-2018 bedraagt hiermee 201. Dit ligt hoger dan het minimaal vereiste aantal van 123 punten.

Bestuursbesluiten worden door de bestuurder genomen in de vergaderingen van het managementteam (MT). Dit MT heeft een adviserende rol in de besluitvorming en bestaat uit de managers van de afdelingen Wonen, Vastgoed en Bedrijfsvoering. De business controller woont de vergaderingen van het MT bij en toetst de besluitvoorstellen vooraf. Zijn bevindingen worden bij de besluitvorming betrokken.

De belangrijkste bestuursbesluiten in 2018 hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

- Onderhoud op verzoek
- Privacy beleid
- Investeringsstatuut
- Samenwerkingsovereenkomst De Woonkoepel
- Begroting De Woonkoepel
- Calamiteitenplan
- Wensportefeuille en portefeuillestrategie
- Statutenwijziging
- Treasury-jaarplan

- Jaarplan en (meerjaren)begroting 2019-2028
- Huurverhoging 2018
- Verkoop van woningen
- Investerings in onderhoud/verbetering van o.a. Mimosstraat, Buxtehude, Oldermannenlaan en Isaac en Caspar
- Investerings in nieuwbouw/verbouw van o.a. Weezenlanden en Vlindertuin

7.2 Raad van commissarissen

De raad van commissarissen houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de organisatie. Daarnaast staat de raad het bestuur met raad ter zijde. In hoofdstuk 8 doet de raad van commissarissen verslag van de activiteiten in 2018.

7.3 Interne controle

De interne controle binnen SWZ heeft in 2018 plaatsgevonden door middel van controles op diverse uitgebrachte rapportages, het toetsen van beslisdocumenten, het uitvoeren van interne controles en het ondersteunen bij het risicomanagement. De verschillende controles zijn uitgevoerd aan de hand van vastgestelde interne/externe toezichtskaders en diverse sturende/beherende toetsingskaders. Daarnaast heeft naar aanleiding van het nieuwe ondernemingsplan (toekomstvisie 2018+) een herinventarisatie plaatsgevonden van de belangrijkste risico's en is gestart met de actualisering van het intern controleplan. Eind 2018 is door de business controller een totaaloverzicht van alle primaire-, ondersteunende- en besturende processen binnen SWZ opgesteld. Hierin zijn ook de processen met betrekking tot de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) meegenomen. Eventuele risico's en beheersmaatregelen tijdens de uitvoering van de verschillende bedrijfsprocessen worden meegenomen in de nieuwe procesbeschrijvingen. Over de actualisering van de benoemde processen zijn eind 2018 afspraken gemaakt met de managers en directie. De interne controles in 2018 binnen SWZ worden hieronder toegelicht.

Planning en control

De basis voor de uitgevoerde controles is onderverdeeld in vier prestatievelden: verhuur, voorraadbeheer, financieel beheer en intern beheer. Het doel van de uitvoering van de planning en control cyclus is om te toetsen in welke mate de organisatie effectief en efficiënt is in de uitvoering van haar processen. Belangrijke onderwerpen hierbij zijn: beheersing van de budgetten en de realisatie van de van de in de jaarplannen opgenomen streefgetallen (KPI's). De controles vinden plaats binnen de processen en hebben betrekking op onder andere woningtoewijzing, controle op toepassing juiste streefhuren en woningverkoop. Voorafgaand aan de totstandkoming van de kwartaalrapportages en de jaarrekening worden cijfercontroles uitgevoerd door de financial controller binnen de afdeling bedrijfsvoering. De business controller beoordeelt de betreffende rapportages en maakt hierbij gebruik van eigen waarneming en controles. Daarnaast voert de business controller zelf cijfercontroles en verbandscontroles uit.

Het toetsen van beslisdocumenten

Binnen SWZ worden alle in het managementteam behandelde beslisdocumenten getoetst door de business controller en van een advies aan de directeur-bestuurder voorzien. De voorgenomen besluiten worden daarbij zowel getoetst aan de externe wet- en regelgeving,

als aan de intern opgestelde beleidskaders. Naast de beslisdocumenten zijn ook diverse rapportages door de business controller beoordeeld.

Risicomanagement

SWZ beschikt over een risicomanagementbeleid. Met de vaststelling en de toepassing van dit beleid, is het risicomanagement verankerd in de organisatie.

Met het toepassen van risicomanagement streeft SWZ de volgende doelstellingen na:

- Het voldoen aan wet- en regelgeving;
- Het realiseren van de strategische doelstellingen door het inzichtelijk maken van de risico's die het realiseren van deze doelstellingen in gevaar kunnen brengen;
- Het mitigeren van benoemde risico's met het doorvoeren van beheersmaatregelen;
- Het risicobewustzijn van (medewerkers van) de organisatie stimuleren en vergroten;
- Het maken van verantwoorde keuzes met betrekking tot het al dan niet nemen van risico's;
- Het voorkomen en/of verkleinen van financiële tegenvallers.

SWZ hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:

- Risicomanagement draagt bij aan de realisatie van de doelstellingen van SWZ;
- Risicomanagement maakt integraal deel uit van alle processen van de organisatie;
- Risicomanagement is de basis voor goede keuzes en maakt deel uit van de besluitvorming.

Eind 2017 is het nieuwe ondernemingsplan (toekomstvisie SWZ 2018+) vastgesteld en goedgekeurd. Als gevolg daarvan zijn de in het risicomanagementbeleid opgenomen strategische en operationele kaarten gewijzigd. De strategische kaart met de nieuwe strategische doelstellingen en de belangrijkste kritische succesfactoren is in 2018 vastgesteld.

De nieuwe toekomstvisie met de daarvan afgeleide kaarten vormde, samen met een grotendeels nieuwe bezetting in de raad van commissarissen (RvC), de aanleiding om in 2018 de benoemde risico's tegen het licht te houden. In twee sessies zijn de risico's benoemd, onderverdeeld in de volgende categorieën:

- Strategische risico's intern
- Strategische risico's extern hoog
- Operationele risico's intern
- Operationele risico's extern laag

De verantwoording over de risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen binnen SWZ zijn per risicocategorie verschillend. Deze zijn:

- Strategische risico's
- Operationele risico's
- Projectrisico's

Strategische risico's

Deze vormen de grootste bedreiging voor het behalen van de bedrijfsdoelstellingen en vragen dus de volle aandacht van de organisatie. De benoemde strategische risico's zijn gekoppeld aan de kritische succesfactoren vermeld op de nieuwe strategiekaart. De vijf belangrijkste strategische risico's voor SWZ zijn: bouwkosten, bouwlocaties, duurzaamheidsinvesteringen, leefbaarheid en betaalbaarheid. In onderstaande risicotabel zijn de vijf belangrijkste

strategische risico's opgenomen met daarbij de beheersmaatregelen, de risicobereidheid en de risicoscore.

Operationele risico's

Operationele risico's zijn die risico's die een bedreiging vormen voor het behalen van die afdelingsdoelstellingen die ondersteunend zijn aan de ondernemingsdoelstellingen. Daarnaast kunnen bepaalde operationele risico's betrekking hebben op geldende wet- en regelgeving. Het merendeel van de operationele risico's zijn in 2016 bij de vaststelling van het risicomangementbeleid vastgesteld. In 2017 is hier een aantal risico's aan toegevoegd. Daarnaast zijn door het MT en de RvC als gevolg van de in 2018 uitgevoerde risico-inventarisatie aanvullend nieuwe operationele risico's benoemd. Eind 2018 worden als belangrijkste operationele risico's gezien:

- Contractbeheer
- Projectplanning
- Data integriteit
- Huurmutatieproces
- Vraaggestuurd onderhoud
- Wet Natuurbescherming
- Wet Keten Aansprakelijkheid
- Algemene Verordening Gegevensbescherming
- DAEB- en niet-DAEB-bezit
- Passend Toewijzen

De operationele risico's zijn onderdeel van de bedrijfsprocesbeschrijvingen. Binnen SWZ is in 2017 gestart met het actualiseren en onderhouden hiervan. Daarbij worden automatisch de benoemde operationele risico's binnen SWZ getoetst en mogelijk aangepast. Op deze wijze blijven de operationele risico's actueel, zichtbaar en worden afhankelijk van de risicobereidheid de benodigde beheersmaatregelen getroffen of aangepast. De risicobereidheid van alle risico's binnen SWZ worden aangeduid met laag, midden of hoog. De risicobereidheid vanaf het hierboven benoemde risico Wet Natuurbescherming t/m Passend Toewijzen is in verband met de geldende wet- en regelgeving laag. De risicobereidheid bij de overig benoemde operationele risico's worden als midden beoordeeld.

Beheersingsmaatregelen die getroffen zijn bij de operationele risico's:

- heldere contractafspraken (contractbeheer)
- goede interne en externe werkafspraken (projectplanning)
- in de diverse werkprocessen opnemen welke data worden vastgelegd (data integriteit)
- ter voorkoming van leegstand heldere interne werkafspraken maken (mutatieproces)
- heldere procesafspraken, waarin vastlegging data noodzakelijk is (vraaggestuurd onderhoud)
- zorgen voor interne kennis en toepassing van geldende wetgeving (wet natuurbescherming, wet ketenaansprakelijkheid, algemene verordening gegevensbescherming, kennis daeb-, niet-daeb-bezit en passend toewijzen)

De impact van de bovengenoemde risico's bij niet goed functionerende beheersingsmaatregelen zijn stroperige processen, mogelijke boetes en/of imagoschade als gevolg van niet naleving van wet- en regelgeving.

Projectrisico's

Voor de identificatie en beheersing van de projectrisico's stelt de desbetreffende projectmanager per project een risicoparagraaf op. In deze risicoparagraaf worden de belangrijkste risico's van een project benoemd, alsmede de tolerantie ten aanzien van het risico en de beheersmaatregelen die reeds zijn getroffen dan wel de komende periode zullen worden getroffen teneinde het risico zo veel mogelijk te mitigeren. In het besluitvormingsproces is verankerd dat de controller de benoemde risico's en beheersmaatregelen toetst aan het investeringsstatuut. SWZ beschikt over een actueel investeringsstatuut waaraan de investeringsprojecten zowel volkshuisvestelijk als financieel worden getoetst. Deze beoordeling wordt bij de besluitvormingsstukken gevoegd, alvorens de directeur-bestuurder – na advies te hebben ingewonnen bij het managementteam – een besluit neemt. In de kwartaalrapportages worden vervolgens de projectrisico's en de vastgestelde beheersmaatregelen gemonitord en waar nodig actie op ondernomen. Een belangrijk generiek risico betreft de huidige ontwikkelingen in de bouwwereld met betrekking tot de personeelskrapte, levering van materialen en – als gevolg daarvan – oplopende prijzen. Dit risico is ook als een belangrijk strategisch risico benoemd door het MT en de RvC bij het opnieuw vaststellen van de risico's binnen SWZ in 2018. De risicobereidheid wordt aan de hand van interne toetsing per project beoordeeld en kan dus onderling verschillen. De belangrijkste toets bij alle door SWZ uit te voeren projecten zijn naast dat het betreffende project moet passen binnen onze ondernemingsvisie, de totale financiële positie van onze organisatie moet voldoen aan de financiële randvoorwaarden welke gelden binnen onze sector. Dit gebeurt minimaal 1x per jaar bij het opstellen van onze meerjarenbegroting. Naast de definitief opgenomen cijfers in onze meerjarenbegroting vinden er jaarlijks ook financiële uitwerkingen van diverse scenario's plaats.

Risicotabel

In de onderstaande risicotabel zijn de vijf belangrijkste strategische risico's weergegeven met daarbij de interne beheersingsmaatregelen, de risicobereidheid en de risicoscore binnen SWZ. De indeling van de risicobereidheid en de risicoscore is in onderstaande tabel aangegeven met laag, midden en hoog. Vanuit maatschappelijk oogpunt zet SWZ waar mogelijk in op een laag tot midden risicoprofiel op het gebied van risicobereidheid. Ditzelfde geldt ook bij de risicoscores. Uitgangspunt hierbij blijft natuurlijk dat de totaal hiermee gemoeide uitgaven passen binnen de normenkaders van zowel de Autoriteit woningcorporaties als het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Risicotabel met belangrijkste strategische risico's

Risico	Beheersingsmaatregelen	Risicobereidheid laag, midden of hoog	Risicoscore laag, midden of hoog
Bouwkostenontwikkeling	Frequente interne rapportage over marktontwikkelingen; Inkoopbeleid aanpassen aan marktomstandigheden; Relatienetwerk intensiveren; Uitvoeringsplanning aanpassen; Prioritering projecten.	midden	hoog

Beschikbaarheid ontwikkellocaties	Ondernemingsdoelstelling is vertaald naar portefeuille-strategie; Huidig product is in beeld en gebaseerd op huurbeleid passend toewijzen; Kwantiteit is in beeld; Inschatting verkopen per jaar; Voorgenomen sloop-/nieuwbouwplannen; Intensivering acquisitie.	midden	hoog
Duurzaamheidsinvesteringen	Actueel duurzaamheidsbeleid; Kennis opbouwen op het gebied van duurzaamheid binnen eigen organisatie; Voorzichtigheid bij investeringen in energieproducten die zichzelf nog niet bewezen hebben.	midden	hoog
Leefbaarheid	Investeren in samenwerking en kennisuitwisseling binnen team Sociaal Beheer (weekstart en werkoverleg); Afspraken over begeleiding door zorgpartijen in woonzorgvoorzieningen; Afspraken over uitstroomcliënten uit woonzorgvoorzieningen; Korte lijnen met politie, gemeente en andere ketenpartners; Goede juridische ondersteuning; Extra inzet in kwetsbare buurten; In samenwerking met gemeente, collega-corporaties en commerciële partijen sturen op een mix van sociale huur, vrije sector en koop; Werken aan de esthetische kwaliteit van de woningen en woonomgeving (ruimte, groen, infrastructuur, voorzieningen); Zorgvuldige plaatsing (respectievelijk weigering na screening) van potentieel overlast gevende huurders.	laag	midden
Betaalbaarheid	Het vastgestelde huurprijzenbeleid waar zoveel mogelijk rekening is gehouden met prijs en kwaliteit in relatie tot de actuele regelgeving.	midden	midden

Korte toelichting op de hoogste risico's

De bouwkostenontwikkeling wordt nauwlettend gevolgd. Er worden hierbij intern zorgvuldige afwegingen gemaakt bij de planning en inkoop voor de verschillende projecten. Daarnaast worden door uitbreiding van de eigen onderhoudsdienst meer dagelijkse onderhoudswerkzaamheden door SWZ zelf uitgevoerd. Als blijkt in de toekomst dat onze inkomsten achterblijven bij de bouwkostenontwikkeling vindt mogelijk vertraging in onze investeringsopgaven plaats. Ten aanzien van de beschikbaarheid van bouwlocaties is met de komst van de nieuwe vastgoedmanager de acquisitie met betrekking tot het vinden van nieuwe bouwlocaties opgevoerd. Mogelijke impact bij achterblijvende beschikbaarheid van bouwlocaties is het oplopen van wachttijden voor een sociale huurwoning in Zwolle. Als gevolg van zowel maatschappelijke als politieke druk wordt steeds meer aandacht voor duurzaamheidsmaatregelen gevraagd. Duurzaamheidsinvesteringen vormen dan ook steeds vaker een belangrijk onderdeel bij onderhoud- en nieuwbouwplannen. De ontwikkelingen op dit gebied en de hierbij te maken keuzen vormen een belangrijk risico. Hierdoor bestaat de kans dat door de politiek gewenste duurzaamheidsmaatregelen niet worden gehaald. Met name doordat investeringen in energieproducten zich nog niet altijd hebben bewezen. Binnen SWZ wordt steeds meer kennis op het gebied van duurzaamheid opgebouwd. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van externe expertise. De maatschappelijke ontwikkelingen op het gebied van leefbaarheid en betaalbaarheid treffen in belangrijke mate de doelgroep, die de woningcorporaties bedienen. Het zijn daarom belangrijke doelstellingen in onze huidige ondernemersvisie. De risico's leefbaarheid en betaalbaarheid hebben dan ook onze volle aandacht.

7.4 Deelnemingen

In dit jaarverslag zijn onder bijlage 7 de deelnemingen en verbindingen met een toelichting opgenomen.

8 Verslag van de raad van commissarissen

Van de voorzitter:

In 2018 hebben organisatie, bestuur en raad van commissarissen op constructieve wijze samengewerkt om bij te dragen aan de volkshuisvestelijke opgave van de stad Zwolle. Zwolle is een dynamische groeistad met uitdagingen van uitbreiding van de woningvoorraad via uit- en inbreiding, vervanging, renovatie, verduurzaming en leefbaarheid. De raad van commissarissen stelt vast dat SWZ als organisatie werkt vanuit een organisatorisch en financieel gezonde basis. De dienstverlening aan huurders wordt voortdurend verbeterd, waarbij het belang van huurders voorop staat. Er is goed en open overleg met de huurders. Er is uitgebreid en onder externe begeleiding gesproken over strategische en operationele risico's die gezien worden door de organisatie en door de raad van commissarissen. De benoemde risico's en de beheersing daarvan worden de komende tijd thematisch verder uitgewerkt. Zo is er grote zorg over de snel stijgende kosten van materiaal en arbeid en de heffingsdruk van de rijksoverheid, hetgeen samen de plannen voor de uitbreiding van de woningvoorraad onder druk zet.

In 2018 heeft de remuneratiecommissie een uitgebreide ronde gemaakt langs velerlei interne en externe stakeholders in verband met de herbenoeming van de directeur-bestuurder. Daarin is wederom vastgesteld dat zowel de directeur-bestuurder als SWZ als organisatie veel draagvlak in de stad hebben. Er is een open en gelijkwaardige samenwerking met HBV De Woonkoepel, wat zich onder andere uit in gezamenlijke werving van nieuwe leden voor de raad van commissarissen en een mooie samenwerking bij de Algemene Ledenvergadering van HBV De Woonkoepel. Er is stevig gesproken over de jaarlijkse huurverhoging. SWZ houdt aantoonbaar de verhogingen zo laag mogelijk, afgewogen tegen andere belangen als nieuwbouw en verduurzaming. Bij de raad van commissarissen is oog voor de zorgen van HBV De Woonkoepel als het gaat om de betaalbaarheid van huurwoningen, voor hen die door maatschappelijke, economische en politieke oorzaken grote moeite hebben om rond te komen. Om die reden geeft de raad van commissarissen de organisatie ruimte om, waar nodig, maatwerk toe te passen.

In het onderstaande verslag legt de raad van commissarissen verantwoording af over de werkzaamheden in het verslagjaar.

Erik Dannenberg
Voorzitter

8.1 Taak

De raad van commissarissen van SWZ houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen SWZ. De raad van commissarissen adviseert daarnaast het bestuur (gevraagd en ongevraagd), is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder en stelt diens arbeidsvoorwaarden vast. De raad van commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die SWZ elke vier jaar laat uitvoeren. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van SWZ, naar het te behartigen maatschappelijke belang en naar het belang van de betrokken belanghouders.

De taken, verantwoordelijkheden en werkwijze van de raad van commissarissen zijn vastgelegd in de statuten van SWZ en het reglement van de raad van commissarissen. Binnen de raad zijn de auditcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie actief.

8.2 Toezichtsvisie

De wijze waarop de raad van commissarissen toezicht houdt, is vastgesteld in de toezichtsvisie. Deze toezichtsvisie is eind 2018 besproken hetgeen heeft geleid tot een hernieuwd geformuleerde toezichtsvisie. In deze toezichtsvisie is vanuit de drieluik organisatie, marktomstandigheden en gemeenschap geconcludeerd dat de organisatie op orde is, dat de marktomstandigheden in de regio gaan over groei, druk, prijzen, hoogconjunctuur en verduurzaming en dat in de gemeenschap de rol van de gemeente groter wordt en het aantal kwetsbare huurders toeneemt. Daarop wil de raad van commissarissen anticiperen door meer agenderend en thematisch vorm en inhoud aan de toezichthoudende rol geven, vanuit een collectieve verantwoordelijkheid.

Daarnaast is de raad van commissarissen betrokken bij het formuleren van de strategische doelstellingen, beoordeelt zij de wijze waarop de bestuurder deze doelstellingen realiseert en voert zij de dialoog met de bestuurder over afwijkingen op de doelstellingen.

Normen voor goed bestuur in de sector volkshuisvesting zijn vastgelegd in de vijf principes van de Governance Code Woningcorporaties. Binnen SWZ worden deze principes nageleefd:

1. Bestuur en raad van commissarissen hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht;
2. Bestuur en raad van commissarissen zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af;
3. Bestuur en raad van commissarissen zijn geschikt voor hun taak;
4. Bestuur en raad van commissarissen gaan in dialoog met belanghebbende partijen;
5. Bestuur en raad van commissarissen beheersen risico's verbonden aan hun activiteiten.

8.3 Toezichts- en toetsingskader

Bij het toezichthouden maakt de raad van commissarissen gebruik van een extern en intern toezichts- en toetsingskader. Het toezichts- en toetsingskader is eind 2018 opnieuw vastgesteld. Tot dit kader behoren in ieder geval de volgende zaken:

- *Extern toezicht:* Woningwet en BTIV, WNT, Governance Code Woningcorporaties, beleid en kaders WSW, beleid en kaders ILT/Aw.
- *Intern toezicht:* Statuten, Reglement raad van commissarissen (en commissies), Reglement Bestuur, Profielschets leden raad van commissarissen, Procuratiereglement, Reglement Klokkenluider, Gedrag- en integriteitscodes, Reglement financieel beleid en beheer, Treasurystatuut en -jaarplan, Investeringsstatuut, Risicomanagementsysteem, Aanbestedingsbeleid, Reglement klachtenadviescommissie, Samenwerkingsovereenkomst HBV De Woonkoepel, Toekomstvisie 2018+ Welkom Thuis, Jaarplan en meerjarenbegroting 2017-2026, Prestatieafspraken 2016-2019.

8.4 Inhoudelijk toezicht

De raad van commissarissen heeft in 2018 vijf keer regulier vergaderd en op verschillende onderdelen toezicht gehouden. Daarnaast heeft een werkbezoek in de wijk plaatsgevonden.

Toezicht op de strategie

Eind 2017 is de Toekomstvisie 2018+ Welkom Thuis door het bestuur vastgesteld en door de raad van commissarissen goedgekeurd. Deze Toekomstvisie is als kader gehanteerd bij de beoordeling van de wensportefeuille voor eind 2027 en de portefeuillestrategie die daartoe zal moeten leiden. Daarnaast zijn de bestuursbesluiten getoetst aan deze toekomstvisie.

Toezicht op de financiële en operationele prestaties

Bij het toezicht op de financiële en operationele prestaties speelt de auditcommissie een belangrijke rol. De auditcommissie bereidt de besluitvorming van de raad van commissarissen voor, met name op het gebied van interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving, toezicht op de significante financiële risico's op het gebied van treasury en fiscaliteit en het toezicht op de werking van interne gedragscodes. De taak en werkwijze van de auditcommissie is vastgelegd in het Reglement Auditcommissie.

De samenstelling van de auditcommissie was eind 2018:

- Piet Rienks, voorzitter
- Metta Streefkerk, lid

Om een goede overdracht van het financiële toezicht te bewerkstelligen, was in de eerste maanden van 2018 John van der Meer nog als adviseur bij de auditcommissie betrokken. Astrid Schulting heeft per augustus 2018 haar rol in de auditcommissie overgedragen aan Metta Streefkerk.

De raad van commissarissen heeft via de kwartaalrapportages, jaarrekening, managementletter en begroting toezicht gehouden op de financiële en operationele prestaties van SWZ. Met de accountant zijn de jaarrekening en de managementletter besproken. Ook heeft er een overleg tussen de raad van commissarissen en de accountant plaatsgevonden, buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder.

De controlewerkzaamheden voor de jaarrekening 2017 zijn uitgevoerd door Ernst & Young. Bij de opdrachtverstrekking voor de jaarrekening 2018 is opnieuw kritisch gesproken over de kostenontwikkeling.

Ter voorbereiding op de goedkeuring van de begroting 2019 e.v. heeft de raad van commissarissen kennisgenomen van een aantal scenario's en de financiële gevolgen hiervan voor met name de ratio's die door de externe toezichthouder (Aw/WSW) worden gehanteerd. De begroting is goedgekeurd binnen deze ratio's.

Daarnaast heeft de raad van commissarissen kennisgenomen van het oordeel van het WSW en de ILT, de benchmarkgegevens, de indicatieve bestedingsruimte en is goedkeuring gegeven aan het treasurystatuut en -jaarplan en het gewijzigde investeringsstatuut.

De raad van commissarissen heeft in 2018 veel aandacht gehad voor risicomanagement. Er is, volgend op een themabijeenkomst in september over risicomanagement, in december een workshop gehouden waarin de strategische risico's die betrekking hebben op de doelstellingen uit het ondernemingsplan zijn besproken en geprioriteerd. Beide sessies hebben plaatsgevonden onder begeleiding van een extern ter zake kundig bureau.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

In 2018 zijn diverse investeringsvoorstellen in de raad van commissarissen besproken voor nieuwbouw- en woningverbetering. Te denken valt onder meer aan de investeringen voor renovatie van de Palestrinalaan, de Buxtehudestraat e.o., de Isaac van Hoornbeekstraat e.o., en voor nieuwbouwprojecten in Stadshagen. Bij de afwegingen rond deze investeringen zijn zowel de financiële-, als de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties expliciet aan de orde geweest. In themabijeenkomsten is aandacht besteed aan ontwikkelingen ten aanzien van de woningvraag en aan duurzaamheid.

Toezicht op de dialoog met belanghebbenden

In 2018 is er eenmaal overleg geweest tussen de voltallige raad van commissarissen en het bestuur van HBV De Woonkoepel. In dit overleg is gesproken over algemene ontwikkelingen op het gebied van het wonen in Zwolle en de ontwikkelingen bij SWZ. Daarnaast was de raad van commissarissen aanwezig bij de algemene ledenvergaderingen en hebben de twee commissarissen die op voordracht van de huurders zijn benoemd, een bestuursvergadering bijgewoond. De raad van commissarissen heeft begin 2018 kennisgenomen van het positieve tussentijdse rapport over de relatie tussen HBV De Woonkoepel en SWZ. Daarnaast heeft zij zich laten informeren over de resultaten die HBV De Woonkoepel bij de beleidsontwikkeling van SWZ heeft bereikt.

Tijdens de excursie naar enkele projecten in het bezit heeft de raad van commissarissen met bewoners gesproken over de ervaringen rond een groot onderhoudsproject. Daarnaast is een gesprek gevoerd met medewerkers van Team VIA, die bij uitzonderlijke bewonerssituaties samen met de mensen van SWZ optrekken om bij problematische situaties (overlast, schulden), te ondersteunen.

De raad van commissarissen heeft in 2018 tweemaal gesproken met de ondernemingsraad. Bij deze gesprekken was de directeur-bestuurder niet aanwezig. Onderwerpen van gesprek waren onder meer de ontwikkelingen in de organisatie en de beoordeling van de wijze waarop de directeur-bestuurder invulling geeft aan haar rol. Dit laatste mede ter onderbouwing van de besluitvorming over de herbenoeming van de directeur-bestuurder.

De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van het jaarverslag van de Klachtenadviescommissie en heeft goedkeuring gegeven aan de concept prestatieafspraken voor de jaarschijf 2019.

8.5 Werkgeversrol

De raad van commissarissen vervult de werkgeversrol voor de directeur-bestuurder. Hiertoe is een selectie- en remuneratiecommissie ingesteld. Deze adviseert de raad van commissarissen omtrent de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van het bestuur en de leden van de raad van commissarissen en bereidt de besluitvorming van de raad van commissarissen voor. De taak en werkwijze van de selectie- en remuneratiecommissie is vastgelegd in het Reglement Selectie- en Remuneratiecommissie.

De samenstelling van de selectie- en remuneratiecommissie was in 2018:

- Ellen Kruize, voorzitter
- Erik Dannenberg, lid

De selectie- en remuneratiecommissie heeft, in verband met het aflopen van de benoemingstermijn van de directeur-bestuurder, in 2018 gesprekken gevoerd met de Ondernemingsraad, het Managementteam, HBV De Woonkoepel en de wethouder Wonen van de gemeente Zwolle. Op basis van deze gesprekken en de positieve zienswijze van de Aw, is besloten de directeur-bestuurder per 1 januari 2019 te herbenoemen voor een termijn van 4 jaar.

Beloning

Voor de maximale beloning van de directeur-bestuurder en de commissarissen is de Wet normering topinkomens van toepassing. De beloning van de directeur-bestuurder ligt onder de maximaal toegestane beloning op grond van de WNT2-staffel voor woningcorporaties (klasse F, € 156.000) en bedraagt € 147.921 (inclusief werkgeversdeel pensioen).

De beloning van de commissarissen ligt onder de maximaal toegestane beloning op grond van de WNT2-staffel. Het betreft een beloning exclusief vergoedingen.

	Maximaal toegestaan in 2018	Beloning 2018	Beloning 2017
Voorzitter RvC	€ 18.000	€ 12.000	€ 12.000
Lid RvC	€ 12.000	€ 9.000	€ 9.000

8.6 Over de raad van commissarissen

Samenstelling

Aan het eind van 2018 was de raad van commissarissen als volgt samengesteld:

Naam	Geb. datum	Functie	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend	Herbenoembaar
Erik Dannenberg	4-11-1964	Voorzitter	29-9-2016	n.v.t.	29-9-2020	Wel
Ellen Kruize	30-10-1963	Vice-voorzitter	1-1-2012	1-1-2016	1-1-2020	Niet
Piet Rienks	31-07-1955	Lid	23-4-2018	n.v.t.	23-4-2022	Wel
Astrid Schulting	03-06-1971	Lid	29-9-2016	n.v.t.	29-9-2020	Wel
Metta Streefkerk	16-10-1968	Lid	19-2-2018	n.v.t.	19-2-2022	Wel

Met ingang van 1 januari 2018 zijn John van der Meer en Theun Oosterhuis afgetreden. John van der Meer is omwille van een zorgvuldige overdracht nog aangebleven als adviseur tot 1-4-2018.

De huidige functie, relevante nevenfuncties en behaalde PE-punten zijn als volgt:

Erik Dannenberg, voorzitter

Hoofdfunctie:

- Voorzitter van Divosa, de vereniging voor gemeentelijke leidinggevenden in het sociaal domein

Nevenfuncties:

- Voorzitter van het bestuur van de Nederlandse Vereniging van Toezichthouders in Zorg en Welzijn NVTZ
- Voorzitter raad van toezicht van Viattence, wonen, zorg en welzijn tussen Zwolle en Apeldoorn
- Lid raad van toezicht Bartiméus
- Lid raad van toezicht van NIVEL, het Nederlands instituut voor onderzoek van de gezondheidszorg
- Voorzitter Meerjarenplan Depressiepreventie
- Voorzitter De Gift City Zwolle (onbezoldigd)
- Voorzitter Stichting Present Nederland (onbezoldigd)
- Lid raad van advies van Het Passion in Hummelo (onbezoldigd)

Behaalde PE-punten 2018: 12

Ellen Kruize, vice-voorzitter

Hoofdfunctie:

- Voorzitter college van bestuur SSVVO (nu VariO)

Nevenfuncties:

- Lid raad van toezicht DeBasis Fluvium Arnhem
- Lid raad van toezicht MBO Amersfoort

Behaalde PE-punten 2018: 26

Piet Rienks, lid

Hoofdfuncties:

- Bestuurder Befoema B.V.
- Bestuurder Luxury Appliance logistics B.V.

Nevenfuncties:

- Bestuurder Vereniging van Dorpsbelang Schipborg
- Bestuurder Stichting Dorpshuis Schipborg

Behaalde PE-punten 2018: 10

Astrid Schulting, lid

Hoofdfunctie:

- Algemeen directeur/gemeentesecretaris gemeente Westerkwartier

Nevenfuncties:

- Voorzitter stichting WintersZwolle

Behaalde PE-punten 2018: 0 (sinds 29-9-2016: 13 punten)

Metta Streefkerk, lid

Hoofdfunctie:

- Senior Manager Development bij de Schiphol Group

Nevenfuncties:

- Namens de Schiphol Group lid van de Raad van Toezicht van de Stichting C-creators (Bouwprogramma circulaire economie)

Behaalde PE-punten 2018: 6

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle commissarissen verklaren dat zij integer en op basis van onafhankelijkheid hun functie vervullen. Er hebben in 2018 geen transacties plaatsgevonden waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen. Er zijn ook geen agendapunten behandeld waarbij de onafhankelijkheid in het geding zou kunnen zijn. De raad van commissarissen is van mening dat zij zodanig is samengesteld, dat de taken naar behoren kunnen worden vervuld. De leden kunnen ten opzichte van elkaar onafhankelijk en kritisch opereren en beschikken over een aanvullend profiel qua kennis, ervaring en achtergrond. Twee leden van de raad van commissarissen (Ellen Kruize en Astrid Schulting) zijn benoemd op voordracht van HBV De Woonkoepel. De raad van commissarissen onderschrijft de integriteitscode raad van commissarissen.

Profielchets

De raad van commissarissen hanteert een profielchets voor de functie van commissaris. De profielchets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten. Daarbij wordt tevens aangesloten bij de competenties die zijn benoemd in de Woningwet voor nieuwe leden.

Werving nieuwe leden

In verband met het aftreden van de heren Van der Meer en Oosterhuis (per 1 januari 2018) is de selectie- en remuneratiecommissie belast geweest met het wervingsproces voor de twee nieuwe leden raad van commissarissen. Ook HBV De Woonkoepel maakte deel uit van de selectiecommissie, ook al ging het niet om vacatures op voordracht van de huurdersvereniging. De directeur-bestuurder was adviseur van de selectiecommissie. Onder externe begeleiding zijn beide procedures voortgezet. Deze hebben geleid tot de benoeming van Metta Streefkerk en Piet Rienks per 19 februari 2018 respectievelijk 23 april 2018. Voor een goede overdracht is de heer Van der Meer na 1 januari 2018 nog tot 1 april 2018 als adviseur aan de raad van commissarissen verbonden gebleven. De nieuwe leden hebben een introductieprogramma doorlopen.

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie 2018 heeft in januari 2019 plaatsgevonden, onder externe begeleiding. Ter voorbereiding hierop hebben alle leden van de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder een DISC-test ingevuld. De DISC is een instrument dat inzicht geeft in bewuste en onbewuste voorkeuren voor gedrag en bijbehorende communicatie. Doel hiervan was om als relatief nieuw samengestelde raad van commissarissen inzicht te krijgen in het eigen gedrag en de drijfveren als commissaris/bestuurder en daarbij ook inzicht in elkaars gedrag en sterkte kanten. Tegelijkertijd geeft bij een bespreking waarbij alle profielen op tafel liggen, het een beeld van de interactie, samenwerking en besluitvorming in de raad van commissarissen. Met elkaar is tijdens de zelfevaluatie gedeeld welk gedrag in de raad van commissarissen wordt ingezet. Ook is feedback gegeven en zijn (mogelijke) leer-/aandachtspunten per persoon en als gehele Raad genoemd. Afgesproken is dat de raad van commissarissen van tijd tot tijd op de voorgenomen leer- c.q. aandachtspunten reflecteert.

Kennisontwikkeling

Voor een goede invulling van haar taak is het belangrijk dat de raad van commissarissen aan kennisontwikkeling doet. In 2018 is voldaan aan de gestelde eisen ten aanzien van de Permanente Educatie. Daarnaast zijn de leden van de raad van commissarissen lid van de

Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties en krijgen zij via brancheorganisatie Aedes informatie aangereikt. Dit als aanvulling op de informatie die door de directeur-bestuurder wordt verstrekt via periodieke rapportages, specifieke notities en mondelinge toelichtingen bij de vergaderingen, ook van anderen binnen en buiten de organisatie. De raad van commissarissen kan, indien gewenst, externe deskundigen inschakelen om zich te laten adviseren of ondersteunen. Dit is in 2018 gebeurd bij de werving en selectie van twee nieuwe leden raad van commissarissen.

9 Financiële continuïteit

9.1 Algemeen

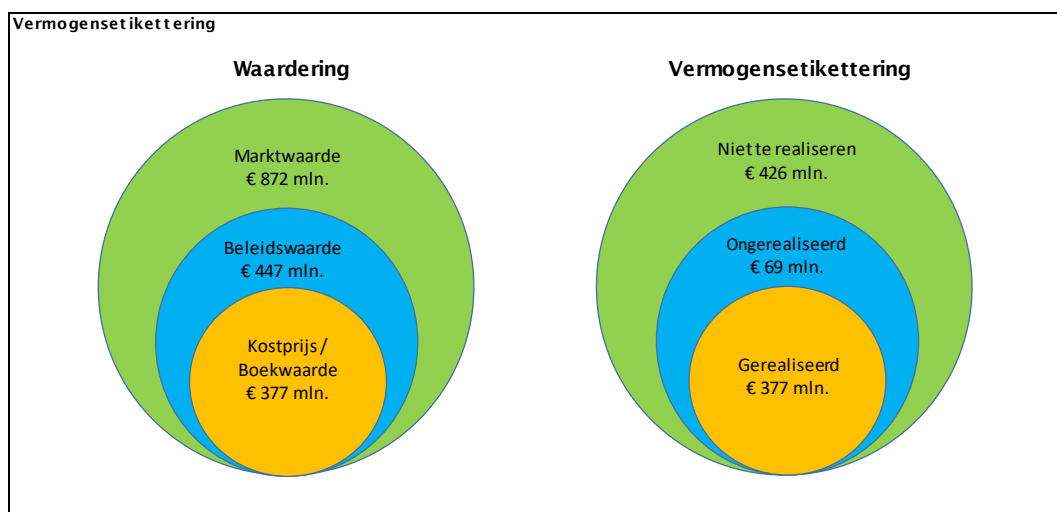
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële continuïteit van SWZ. Daartoe wordt de ontwikkeling in resultaat en kasstromen ten opzichte van voorgaand jaar toegelicht. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven naar de financiële situatie voor de komende 5 jaar. In de volgende paragraaf wordt eerst een toelichting gegeven op de waardering van het vastgoed van SWZ.

9.2 Marktwaaarde en beleidswaarde

SWZ is met de invoering van de Woningwet 2015 verplicht de jaarrekening conform de richtlijnen RJ645 op te stellen en vast te stellen. Dit betekent dat SWZ de waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaaarde in verhuurde staat dient op te nemen in de jaarrekening. SWZ gebruikt bij de waardering van de woningen en het maatschappelijk onroerend goed (MOG) de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen en voor het bedrijf onroerend goed (BOG) de full versie waardering. Het waarderen tegen marktwaaarde in verhuurde staat betekent tevens het niet afschrijven van onroerende zaken in exploitatie.

Waarde vs. kasstromen

Een groot deel van de volgens het handboek berekende marktwaaarde, zal niet gerealiseerd worden. Het is een boekhoudkundige waarde. De marktwaaarde is namelijk grotendeels gebaseerd op het verkopen van huurwoningen. Dit is niet overeenkomstig de missie van SWZ: het verhuren van goede en betaalbare woningen in aangename Zwolse buurten en wijken. Om het verschil in waarden inzichtelijk te maken is onderstaande figuur opgenomen.



Deze figuur laat zien in hoeverre de boekhoudkundige waarde en daarmee het boekhoudkundige vermogen is- of zal worden gerealiseerd.

Bij waardering tegen kostprijs is het vermogen van de woningcorporatie gerealiseerd. Het vermogen heeft een directe relatie met hetgeen is geïnvesteerd in het vastgoed.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie;
- 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 de onderhoudsnormen in de markt;
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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

Bij de waardering tegen marktwaarde zal een deel van het vermogen niet- of eerst op zeer lange termijn worden gerealiseerd. Dit deel zal namelijk pas worden gerealiseerd indien het gehele vastgoed zou worden verkocht tegen de berekende marktwaarde en dat is niet overeenkomstig de doelstelling van een woningcorporatie.

Het bestuur van SWZ heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 425 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		€ 872.305
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ -217.997	
Betaalbaarheid (huren)	€ -115.675	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -57.677	
Beheer (beheerkosten)	€ -34.138	
Totale afslag	€ -425.487	
Beleidswaarde		€ 446.818

Dit impliceert dat circa 50% 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.

In de toelichting op de waarderingsgrondslagen (hoofdstuk 13) wordt verder ingegaan op de berekening van de markt- en beleidswaarde.

9.3 Resultaatontwikkeling 2018

Het resultaat in 2018 bedraagt € 119,5 mln. positief tegenover een resultaat van € 48,7 mln. negatief in 2017. Hieronder volgt een specificatie van de verschillen op hoofdlijnen, gevolgd door een korte toelichting.

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	2018	2017	Vershil
Bedrijfsopbrengsten	54.792	53.999	793
Bedrijfslasten	-28.407	-23.673	-4.734
Financiële baten en lasten	-9.278	-9.902	624
Resultaat uit bedrijfsvoering	17.107	20.424	-3.317
Waardeverandering vaste activa	101.450	-74.110	175.560
Resultaat voor belastingen	118.557	-53.686	172.243
Vennootschapsbelasting	986	4.980	-3.994
Resultaat na belastingen	119.543	-48.706	168.249

De bedrijfsopbrengsten in 2018 zijn € 793K hoger dan in 2017. Dit wordt met name veroorzaakt door hogere huuropbrengsten (€ 893K) als gevolg van nieuwbouw en reguliere huurverhoging en lagere overige opbrengsten (€ 107K).

Bedrijfslasten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	2018	2017	Vershil
Lonen en salarissen	4.261	4.071	-190
Sociale lasten	743	686	-57
Pensioenlasten	621	621	-
Lasten onderhoud	8.086	5.041	-3.045
Leefbaarheid	249	288	39
Lasten servicecontracten	1.548	1.528	-20
Verhuurder- en saneringsheffingen	6.832	5.593	-1.239
Gemeentelijke belastingen	2.758	2.769	11
Afschrijving activa eigen dienst	387	418	31
Overige bedrijfslasten	2.922	2.658	-264
Totale bedrijfslasten	28.407	23.673	-4.734

Hierna volgt een beknopte toelichting op de meest belangrijke zaken:

Personeelskosten

De personeelskosten (inclusief pensioen- en sociale lasten) zijn in 2018 gestegen met € 247K. In 2018 is per saldo € 92K van de personeelskosten gedoteerd aan de reorganisatievoorziening. De loonkosten zijn met circa € 98K gestegen, dit wordt grotendeels veroorzaakt door de cao-verhogingen in 2018 (incl. eenmalige uitkering). Als gevolg van de hogere loonkosten en premiestijgingen, zijn de sociale lasten met € 57K toegenomen. Opvallend is dat de pensioenlasten nagenoeg gelijk zijn gebleven, dit wordt veroorzaakt door het volgende:

- Minimale premie aanpassing;

- Cao-verhoging per 1 augustus heeft geen verhogend effect op de pensioenpremie in 2018 omdat de grondslag per 1 januari bepalend is;
- Gedeelte cao-verhoging via eenmalige uitkering, wat ook geen effect op grondslag heeft.

Onderhoudslasten

Met betrekking tot de onderhoudskosten ten opzichte van 2017 zien we het volgende beeld:

- € 2.715K hogere planmatig onderhoudskosten;
- € 70K hogere VvE-bijdrage in onderhoudsvoorziening;
- € 144K hogere kosten voor reparatieonderhoud;
- € 94K hogere kosten voor mutatieonderhoud;
- € 14K hogere kosten voor het servicecontract;
- € 62K hogere kosten contractonderhoud;
- € 98K hogere kosten voor calamiteitenonderhoud;
- € 151K hogere dekking uren eigen dienst (=lagere onderhoudskosten).

In 2018 zijn er meer kosten voor planmatig onderhoud ten laste van de verlies- en winstrekening gebracht. Hiermee was in de begroting al rekening gehouden.

In 2018 is de VvE Wanningstraat opgeheven. De bijdrage van de overige VvE's is echter gestegen als gevolg van aangepaste MJOB's. Deze aanpassing was noodzakelijk om de extra onderhoudsuitgaven, waaronder energetische maatregelen, te kunnen dekken.

De overige onderhoudslasten zijn ten opzichte van 2017 over de gehele linie gestegen. Dit komt overeen met het beeld dat de bouwwereld wordt geconfronteerd met hogere prijzen dan voorgaand jaar.

De stijging van de dekking van de uren van eigen dienst, wordt met name veroorzaakt door het in dienst nemen van extra vaklieden in 2018.

Lasten servicecontracten

De kosten in 2018 (€ 1.548K) zijn vergelijkbaar met de kosten in 2017 (€ 1.528K).

Verhuurder- en saneringsheffingen

In 2018 was € 685K hogere verhuurderheffing verschuldigd. Het percentage van de verhuurderheffing is in 2018 gestegen van 0,543% naar 0,591% van de WOZ-waarde van woningen onder de liberalisatiegrens. Ook heeft SWZ in 2018 een bijdrage saneringsheffing van € 527K betaald. Daarnaast is de bijdrage aan de autoriteit woningcorporaties en de huurcommissie gestegen met € 25K.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten zijn € 264K hoger dan voorgaand boekjaar. Dit wordt met name veroorzaakt door een naheffing op de heffingskorting op elektra.

Financiële baten en lasten

Nieuwe leningen worden, door de lage rentestand, afgesloten tegen lagere rente dan de afgeloste leningen of de gemiddelde rente van de portefeuille. Hierdoor zijn de rentelasten van de totale lening portefeuille € 439K lager dan in 2017.

Vennootschapsbelasting

De bate van € 986K (2017 € 4.980) betreft het saldo van de mutatie in de latente belastingvorderingen en- verplichtingen in verband met toekomstig te verrekenen fiscale verliezen, fiscale afschrijvingen en het waardeverschil van de verkoopportefeuille en de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie. De mutatie in het fiscale resultaat in vergelijking met 2017 wordt veroorzaakt door de aanpassing van het vpb tarief naar 20,5% vanaf 2021 en de mutatie in de latentie voor de verliesverrekening. Daarnaast zijn in 2018 latenties opgenomen voor het waarderingsverschil van de te verkopen en te slopen woningen, voor het afschrijvingspotentieel en voor het waardeverschil van de materiele vaste activa ten dienste van de exploitatie.

9.4 Ontwikkeling kasstromen

Vergelijking boekjaar 2017 en 2018

In onderstaande tabel wordt de kasstroom van 2018 en 2017 op hoofdlijnen met elkaar vergeleken.

	Werkelijk 2018 (in mln. €)	Werkelijk 2017 (in mln. €)	Vershil (in mln. €)
Operationele kasstroom	14.355	16.517	-2.162
Investeringskasstroom	-14.706	-6.757	-7.949
Financieringskasstroom	-2.346	-9.267	6.921

Operationele kasstroom

Vershil in operationele kasstroom komt voornamelijk door hogere huurinkomsten (huurverhoging), lagere onderhoudskosten en een lagere verhuurdersheffing. Wat betreft de onderhoudskosten zorgt het deel Planmatig onderhoud voor lagere uitgaven omdat er in 2017 een drietal grote Planmatig onderhoudsprojecten (deels) zijn doorgeschoven naar 2018.

(Des) investeringskasstroom

De verkoop van woningen was in 2018 (26) beduidend lager dan in 2017 (53). Een reden hiervoor is dat er minder woningen zijn vrijgekomen uit mutatie. Dit heeft mede te maken met het feit dat besloten is om de verkoopvijver in het tweede deel van 2018 te verkleinen.

Een analyse op het verschil in de investeringskasstroom tussen 2018 en 2017 is niet uitgevoerd. De reden hiervoor is dat de investeringsopgave elk jaar verschillend is.

Financieringskasstroom

Het verschil in financieringskasstroom is een resultante van de financieringsbehoefte in 2018 en 2017. Net als in 2018 werd in 2017 de financieringsbehoefte continu gemonitord. In het kwartaalrapport en in het Treasury-overleg (4x per jaar) is uitvoerig verslag gedaan over de begrote financieringskasstroom versus de werkelijkheid.

Vergelijking boekjaar 2018 met begroting 2018

In onderstaande tabel wordt de kasstroom van 2018 op hoofdlijnen vergeleken met de begroting 2018.

	Werkelijk 2018 (in mln. €)	Begroot 2018 (in mln. €)	Vershil (in mln. €)
Operationele kasstroom	14.355	11.161	3.194
Investeringskasstroom	-14.705	-27.314	12.609
Financieringskasstroom	-2.346	-7.346	5.000

Operationele kasstroom

De operationele kasstroom is hoger door lagere personeelsuitgaven, lagere onderhouds-uitgaven en lagere overige bedrijfsuitgaven. De lagere loonkosten ten opzichte van begroot wordt veroorzaakt door latere invulling van vacatures. Dit betekent dat de post inleenkrachten hoger is uitgevallen door het langer aanhouden van de interim-manager Vastgoed. De lagere onderhoudskosten zijn voornamelijk toe te schrijven aan het Planmatig onderhoud deel. Er zijn aan aantal grote projecten doorgeschoven naar 2019.

Investeringskasstroom

De investeringskasstroom is hoger (minder negatief) als gevolg van lagere ontvangsten uit de verkoop van woningen dan begroot en lagere uitgaven voor investeringen dan begroot.

Verkopen

De begrote kasstroom voor verkopen was € 7,1 mln. en gerealiseerd is € 5 mln. Het aantal verkochte woningen is 26, waar 31 begroot was.

Nieuwbouw huurwoningen

Er zijn in 2018 totaal 66 nieuwbouwwoningen opgeleverd, begroot waren 50 nieuwbouwwoningen. Begin 2018 zijn 44 appartementen van Bachlaan fase 2 opgeleverd, de oplevering was gepland eind 2017. In het vierde kwartaal van 2018 zijn 22 woningen van Oude Wetering opgeleverd. De 28 semipermanente woningen aan de Mimosastraat zijn begin 2019 opgeleverd, gepland was eind 2018.

Door de latere oplevering van nieuwbouwwoningen dan gepland, heeft er ook een verschuiving plaatsgevonden in de kasstroom. Dit verklaart grotendeels het verschil van € 2,8 mln. tussen begrote en werkelijke investeringskasstroom ten aanzien van nieuwbouwwoningen.

Levensduur verlengende investeringen en energiebesparende maatregelen

In 2018 is er totaal € 9,5 miljoen geïnvesteerd in planmatig onderhoud en verbeterprojecten. De investeringen groter dan € 0,5 miljoen zijn hieronder toegelicht:

- In complex 2.13 (168 appartementen Gombertstraat): € 4,0 miljoen, dit betreft met name de uitgaven aan de gevel, badkamer, keuken en klimaatinstallaties;
- in complex 1.77 (56 appartementen Erasmuslaan): € 0,8 miljoen, dit betreft met name de uitgaven voor de daken (inclusief isolatie), gevels, balkons en brandwerende voorzieningen;
- in complex 1.19 (112 appartementen Gantel eo): € 1,2 miljoen, dit betreft met name de uitgaven voor badkamers, toiletten, keukens en meterkasten;
- in complex 2.08 (155 eengezinswoningen Magnoliastraat eo): € 1,3 miljoen, dit betreft met name de uitgaven voor gevels, buitenkozijnen en daken;
- plaatsen zonnepanelen in diverse complexen: € 0,6 miljoen.

In de begroting van 2018 was een bedrag van € 20,7 (inclusief overloop vanuit 2017) opgenomen. Het verschil tussen de werkelijke uitgaven en begroot, wordt met name veroorzaakt door de overloop naar 2019 (of verder). Dit werd onder andere veroorzaakt door het doorschuiven van de dakvervanging bij een paar complexen vanwege problemen met het verkrijgen van een ontheffing van de Wet natuurbescherming. Deze werkzaamheden zullen in 2019 worden afgerond. De belangrijkste overloopprojecten worden hieronder toegelicht:

- Complex 2.12 Buxtehudestraat: € 0,7 miljoen (overloop naar 2019 e.v.)
- Complex 1.16 Schubertstraat eo: € 1,3 miljoen (overloop naar 2019)
- Complex 2.16 Amer (EGW): € 1,1 miljoen (overloop naar 2019)
- Complex 2.05 Heemskerckstraat: € 1,5 miljoen (overloop naar 2019)
- Complex 2.08 Campanulastraat eo: € 2,4 miljoen (overloop naar 2019)
- Complex 2.08 Goudenregenstraat eo: € 2,4 miljoen (overloop naar 2019)

Investerings in activa ten dienste van de exploitatie

In automatisering is in 2018 € 150K geïnvesteerd. Dit waren voornamelijk de kosten voor de migratie/upgrade van servers, de aanpassing van het Woonruimteverdeelsysteem en de nieuwe website en intranet. Daarnaast is nog € 85K in vervoersmiddelen geïnvesteerd. Dit betrof een nieuwe bestelbus, de overname van een personenauto en een heftruck.

Financieringskasstroom

Als gevolg van de lagere uitgaande investeringskasstroom was minder financiering benodigd dan aanvankelijk werd verwacht. In september is een maands roll-over lening met variabele hoofdsom van € 7,5 mln. aangetrokken. De looptijd is 10 jaar tegen een rente van 3-maands Euribor met een opslag van +/- 0,03 procentpunt. Van de bestaande variabele weeks roll-over lening is per saldo € 4,5 miljoen opgenomen en verwacht was € 7 miljoen. Aangezien SWZ in staat is haar rekening-courant saldo goed te beheersen, was er geen reden de kredietfaciliteit bij de ABM Amro aan te houden, deze is derhalve op verzoek van SWZ in 2018 beëindigd.

Solvabiliteit

De solvabiliteit op basis van de waardering op marktwaarde is in 2018 gestegen naar 68,7% (2017: 63,6%). Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 10.

9.5 Doorkijk naar de toekomst

De basis van de doorkijk naar de toekomst is de Toekomstvisie 2018+. De hierin opgenomen plannen zijn gebaseerd op het strategisch voorraadbeleid in 2018. Hierop is de meerjarenbegroting 2019-2023 gebaseerd.

Om de financiële continuïteit te bewaken wordt gestuurd op de financial- en business risks, zoals door het WSW gedefinieerd. Daarnaast blijft SWZ kostenbewust en efficiënt in haar bedrijfsvoering, zodat de bedrijfslasten blijvend laag worden gehouden.

De in 2018 opgestelde meerjarenbegroting voldoet aan de criteria van het WSW zoals hierna weergegeven.

	WSW) norm	2019	2020	2021	2022	2023
Loan to Value beleidswaarde (in %)	< 75,0	71,0	71,1	72,7	72,5	71,7
Solvabiliteit beleidswaarde (in %)	> 20,0	29,0	27,8	27,0	27,7	28,4
ICR	> 1,40	2,07	2,53	2,73	2,28	3,05
Dekkingsratio (%)	< 50,0	23,3	22,3	21,9	21,6	21,2

Bij de doorrekening van onze meerjarenbegroting 2019-2023 zijn de volgende economische parameters gehanteerd:

Parameters	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,30%	2,20%	2,10%	2,00%	2,00%
Looninflatie	3,10%	2,80%	2,60%	2,50%	2,50%
Bouwindex	4,20%	2,80%	2,60%	2,50%	2,50%
Onderhoudsindex	4,20%	2,80%	2,60%	2,50%	2,50%
Marktindex	5,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Korte rente inclusief opslag	-0,58%	-0,19%	0,33%	0,89%	1,35%
Lange rente inclusief opslag	1,65%	2,35%	3,05%	3,15%	3,15%

Overige uitgangspunten zijn:

- Jaarlijkse huurverhoging is gebaseerd op prijsinflatie en huurharmonisatie.
- Jaarlijkse huurderving 0,40%;
- Mutatiegraad op basis van vijfjaars gemiddelde per complex circa 8%;
- Jaarlijkse stijging personeelskosten en vastgoed gerelateerde kosten o.b.v. van looninflatie;
- Planmatig, klachten- en mutatieonderhoud conform onderhoudsbegroting o.b.v. de onderhoudsindex;
- De verhuurderheffing wordt gedurende de restant exploitatieduur volledig ingerekend.

Eind 2018 heeft SWZ een voorlopig fiscaal compensabel verlies van € 31,2 mln. Dit verliesbedrag is voornamelijk opgebouwd door (gemengde) projecten in herstructureringsplannen en verbeterplannen.

In 2018 is op basis van de financiële meerjarenraming 2019-2023 een doorrekening gemaakt van de toekomstige vennootschapsbelastingplicht in relatie tot het opgebouwde fiscale compensabele verlies. Doelstelling is om verliesverdamping te voorkomen. Op basis van de gemaakte berekeningen kunnen de verliezen volledig worden gecompenseerd. Het is de verwachting dat SWZ vanaf 2023 vennootschapsbelasting gaat betalen. In de kasstroomoverzichten is daarom vanaf 2023 een betalingsverplichting voor de vennootschapsbelasting opgenomen.

De vennootschapsbelastingaangiften tot en met 2016 zijn ingediend over deze aangiften zijn definitieve aanslagen, conform de ingediende aangiften, opgelegd. Aangezien de aanslagen tot en met 2016 definitief zijn opgelegd en het risico op verliesverdamping, ook bij invoering van de ATAD, beperkt is, is voor het volledige bedrag aan verrekenbare verliezen een actieve latentie opgevoerd. De fiscale boekwaarde van de gehele vastgoedportefeuille ligt € 6,7 mln. boven de marktwaarde. Omdat realisatie van de afwijkende waardering bij een groot deel van de vastgoedportefeuille plaatsvindt aan het einde van de exploitatieduur van de woning is de latentie, als gevolg van deze lange termijn, op een contante waarde van nihil gesteld. Ook is een actieve latentie opgenomen voor het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de marktwaarde van de te verkopen woningen. Daarnaast is een actieve latentie opgenomen voor het afschrijvingspotentieel, bepaald door het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de WOZ-waarde. Tenslotte is een passieve latentie opgenomen voor het waardeverschil van de te slopen woningen en het verschil tussen de commerciële en fiscale afschrijving op de materiele vaste activa ten dienste van de exploitatie.

De latentie is berekend tegen het vpb-tarief van 20,5% en is contant gemaakt tegen 3,5%. De totale actieve latentie komt hiermee op € 7,6 mln. In de berekeningen is rekening gehouden met de gewijzigde wetgeving uit het belastingplan 2019, waaronder de beperking om rente volledig in aftrek te brengen op het fiscale resultaat. Vanaf 2019 is het fiscale resultaat hierdoor hoger en in de periode tot en met 2023 kost dit SWZ circa 4,5 miljoen. Hierbij is reeds rekening gehouden met het lagere vpb-tarief van 20,5%.

De in de jaarrekening 2018 opgenomen meerjarenbegroting (2019-2028) vormt de basis voor de berekening van de beleidswaarde 2018 en de basis voor de dPi-aangifte in 2018. In onderstaande tabel zijn de kasstromen uit onze meerjarenbegroting voor de komende vijf jaar opgenomen.

Kasstroomoverzichten 2019-2023 (x € 1.000)

Omschrijving	2019	2020	2021	2022	2023
Operationele Kasstroom					
<u>Ontvangsten:</u>					
Huurontvangsten	50.621	52.466	54.005	55.699	57.622
Vergoedingen	2.457	2.511	2.553	2.595	2.648
Overige bedrijfsopbrengsten	113	115	118	119	122
Rentebaten	-	-	12	59	120
Totaal ontvangsten	53.191	55.092	56.688	58.472	60.512
<u>Uitgaven:</u>					
Erfpacht	3	3	3	3	3
Personeelsuitgaven	5.902	6.067	6.224	6.380	6.540
Lasten onderhoud	12.773	9.848	8.658	13.574	7.298
Saneringsheffing	486	501	519	532	549
Verhuurdersheffing	6.767	7.257	7.727	7.897	7.779
Heffing autoriteit Wonen	43	44	45	47	48
Belastingen en verzekeringen	3.066	3.170	3.230	3.303	3.403
Bedrijfskosten	5.056	4.951	5.071	5.175	5.291
Rentelasten	9.251	9.199	9.230	9.434	9.650
Vennootschapsbelasting	-	-	-	-	-
Totaal uitgaven	43.347	41.040	40.707	46.345	40.561
Saldo operationele kasstroom	9.844	14.052	15.981	12.127	19.951
Kasstroom (des)investeringen					
<u>Ontvangsten:</u>					
Verkoop bestaand bezit	10.199	7.891	9.127	8.194	4.664
Verkoopopbrengst grondkavels	1.855	-	-	-	-
Sloopkosten	-	-	-	-	-
Mutatie overige vorderingen/activa	12	12	12	12	12
Totaal ontvangsten (des)investeringen	12.066	7.903	9.139	8.206	4.676
<u>Uitgaven</u>					
Levensduurverlengende investeringen	17.018	15.870	18.508	4.058	3.795
Investeringen in energiemaatregelen	1.541	3.058	1.407	973	718
Nieuwbouw huur	14.308	10.465	10.947	16.499	21.721
Investeringen MVA ten dienste van exploitatie	246	2.400	1.300	200	200
Mutatie crediteuren/belastingen	-	-	-	-	-
Totaal uitgaven (des)investeringen	33.113	31.793	32.162	21.730	26.434
Saldo kasstroom (des)investeringen	-21.047	-23.890	-23.023	-13.524	-21.758
Kasstroom financieringsactiviteiten					
Nieuwe leningen o/g	33.274	14.478	36.247	4.837	14.767
Stortingen leningen o/g	-	-	-	-	-
Aflossingen leningen o/g	-20.494	-8.283	-25.809	-694	-11.074
Saldo kasstroom financieringsactiviteiten	12.780	6.195	10.438	4.143	3.693
Toename/afname geldmiddelen	1.577	-3.643	3.396	2.746	1.886

Het kasstroomoverzicht geeft inzicht in de operationele kasstromen en de (des)investeringkasstromen over de periode 2019-2023.

9.6 Treasury

De jaarlijkse financieringsbehoefte op basis van de meerjarenprognose wordt vastgelegd in het treasuryjaarplan. Vervolgens wordt het jaarplan vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de raad van commissarissen. In dit jaarplan zijn ook de afgesloten rente-instrumenten (payer swaps) opgenomen. Per kwartaal wordt de werkelijke financieringsbehoefte hieraan getoetst. Eind 2018 heeft SWZ de beschikking over zeven langlopende swaps (einddatum eerst vervallende swap 1 december 2019) met een totale onderliggende waarde van € 55 mln. In 2018 zijn geen derivatencontracten afgesloten. Evenals in 2017, is eind 2018 elke swap gekoppeld aan een lening. Aan geen van de afgesloten swaps zijn extra verplichtingen verbonden. Bijstorten of verplicht aanhouden van liquiditeiten bij een bepaalde positieve of negatieve afwijking van het afgesloten swappercentage is niet van toepassing. De marktwaarde van de swaps is opgenomen in de jaarrekening onder het hoofdstuk niet uit de balans blijvende verplichtingen en bedraagt negatief € 17,6 mln.

In ieder kwartaal wordt een geactualiseerd kasstroomoverzicht van alle inkomsten en uitgaven opgesteld, waarin de (toekomstige) financieringsbehoefte inzichtelijk wordt gemaakt. Dit overzicht wordt afgezet tegen het opgestelde treasuryjaarplan en de verschillen worden toegelicht. Per kwartaal wordt de actuele financieringsbehoefte besproken in de treasurycommissie en worden door de externe treasuryadviseur, indien van toepassing, transactievoorstellen uitgewerkt. In 2018 is voor een totaalbedrag van € 7,5 mln. aan nieuwe leningen ontvangen.

Naast de aangetrokken financiering in 2018, heeft ook de herziening van het renteopslagpercentage bij 3 leningen (€ 10,9 mln.) plaatsgevonden. De specificatie van de leningportefeuille en de gemiddelde rentevoet is opgenomen in de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening onder toelichting op de balans. De gemiddelde rentevoet van de totaal uitstaande leningen is licht gedaald van 3,6% in 2017 tot 3,5% ultimo 2018.

JAARREKENING 2018

10 Balans per 31 december 2018 (na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA	REF	31-12-2018	31-12-2017
<i>(bedragen x € 1.000)</i>			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	14.1	833.879	721.882
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	14.1	38.426	36.165
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.1	2.143	2.004
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.1	9.985	7.280
Totaal vastgoedbeleggingen		884.433	767.331
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	14.2	2.396	2.545
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering(en)	14.3.1	7.576	6.590
Leningen u/g	14.3.2	156	168
Totaal financiële vaste activa		7.732	6.758
Totaal vaste activa		894.561	776.634
Vlottende activa			
Voorraden			
Grondposities	14.4	144	144
Overige voorraden	14.4	258	242
Totaal voorraad		402	386
Vorderingen en overlopende activa			
Huurdebiteuren	14.5.1	361	373
Gemeente	14.5.2	1	4
Overige vorderingen	14.5.3	813	624
Overlopende activa	14.5.4	590	418
Totaal vorderingen		1.765	1.419
Liquide middelen	14.6	2.390	5.075
Totaal vlottende activa		4.557	6.880
Totaal activa		899.118	783.514

PASSIVA (bedragen x € 1.000)	REF	31-12-2018	31-12-2017
		<hr/>	<hr/>
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve	14.7.1	503.821	400.444
Overige reserve na resultaatbestemming	14.7.1	<u>113.567</u>	<u>97.401</u>
Totaal eigen vermogen		617.388	497.845
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	14.8.1	894	2.542
Voorziening reorganisatiekosten	14.8.2	<u>-</u>	<u>21</u>
Totaal voorzieningen		894	2.563
Langlopende schulden			
Schulden/leningen overheid	14.9.1	6.211	6.532
Schulden/leningen kredietinstellingen	14.9.1	264.127	266.152
Waarborgsommen	14.9.2	23	35
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.9.3	2.130	2.010
Totaal langlopende schulden		<u>272.491</u>	<u>274.729</u>
Kortlopende schulden			
Schulden aan leveranciers	14.10.1	2.057	1.853
Belastingen en premies sociale verzekeringen	14.10.2	910	1.268
Overlopende passiva	14.10.3	<u>5.378</u>	<u>5.256</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>8.345</u>	<u>8.377</u>
Totaal passiva		899.118	783.514

11 Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2018

(bedragen x € 1.000)

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Huuropbrengsten	16.1.1	49.590	48.697
Opbrengsten servicecontracten	16.1.2	2.229	2.282
Lasten servicecontracten	16.1.3	-1.549	-1.528
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	16.1.4	-10.703	-9.285
Lasten onderhoudsactiviteiten	16.1.5	-10.898	-7.638
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16.1.6	-3.164	-3.006
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		25.505	29.522
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.2	4.832	8.939
Toegerekende organisatiekosten – loonkosten	16.2	-107	-97
Toegerekende organisatiekosten	16.2	-10	-9
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	16.2	-2.612	-6.714
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		2.103	2.119
Overige waardeverandering onroerende zaken in ontwikkeling	16.3	-1.458	-1.639
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.3	102.908	-72.471
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	16.3	139	-15
Waardeverandering vastgoedportefeuille		101.589	-74.125
Opbrengst overige activiteiten	16.4	40	47
Kosten overige activiteiten	16.4	-67	-63
Nettoresultaat overige activiteiten		-27	-16
Toegerekende organisatiekosten (loonkosten)	16.5	-306	-280
Toegerekende organisatiekosten (overige bedrijfslasten)	16.5	-121	-138
Overige organisatiekosten		-427	-418
Leefbaarheidskosten	16.6	-65	-288
Toegerekende organisatiekosten – loonkosten	16.6	-514	-468
Toegerekende organisatiekosten – overige bedrijfslasten	16.6	-190	-125
Leefbaarheid		-769	-881
Bedrijfsresultaat		127.974	-43.799

Rentelasten en soortgelijke kosten	16.7.1	-9.496	-9.935
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	16.7.2	79	48
Saldo financiële baten en lasten		-9.417	-9.887
Resultaat vóór belastingen		118.557	-53.686
Belastingen	16.8	986	4.980
Resultaat na belastingen		119.543	-48.706

12 Kasstroomoverzicht (directe methode)

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2018	2017
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	49.715	48.658
Ontvangst vergoedingen	2.314	2.157
Overige bedrijfsontvangsten	91	75
Saldo ingaande kasstromen	(A) 52.120	50.890
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	5.547	5.690
Onderhoudsuitgaven	8.093	5.468
Overige bedrijfsuitgaven	7.293	7.187
Rentebetalingen	9.696	10.085
Sectorspecifieke heffingen en bijdragen onafhankelijk van het resultaat	6.884	5.652
Erfpacht	3	3
Leefbaarheid	249	288
Saldo uitgaande kasstromen	(B) 37.765	34.373
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	(A -/ -B) 14.355	16.517
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	5.081	8.922
Verkoopontvangsten grond en overig	-	285
Ingaande kasstroom materiële vaste activa	(C) 5.081	9.207
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom		
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	10.314	7.604
Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	9.106	7.794
Uitgaven aankoop woongelegenheden (inclusief VOV)	-	257
Uitgaven overige investeringen	367	309
Uitgaande kasstroom materiële vaste activa	(D) 19.787	15.964
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	(C-/- D=E) -14.706	-6.757
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen en overig	12	-
Uitgaven verbindingen en overig	-	-12
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	(F) 12	-12
KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGS ACTIVITEITEN	(E+F) -14.694	-6.769

FINANCIERINGSACTIVITEITEN

Ingaande kasstromen

Opgenomen door WSW geborgde leningen	<u>19.500</u>	<u>15.000</u>
	(G) 19.500	15.000

Uitgaande kasstromen

Aflossing door WSW geborgde leningen	21.703	23.985
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	<u>143</u>	<u>282</u>
	(H) <u>21.846</u>	<u>24.267</u>

KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	(G-/-H) <u>-2.346</u>	<u>-9.267</u>
---	-----------------------	---------------

TOTAAL KASSTROOM = MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	<u>-2.685</u>	<u>481</u>
---	---------------	------------

LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI	5.075	4.594
--------------------------------	-------	-------

LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER	2.390	5.075
----------------------------------	-------	-------

13 Toelichting op de waarderingsgrondslagen

13.1 Algemene toelichting

Woningstichting SWZ (hierna te noemen: SWZ) is een stichting met de status van ´toegelaten instelling volkshuisvesting´. SWZ heeft specifieke toelating in de regio Zwolle en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Zwolle (Galvaniweg 2, 8013 RG). De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken. Het dossiernummer bij het Handelsregister Kamer van Koophandel betreft 05047482. De jaarrekening is opgemaakt op 6 mei 2019.

1. Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met inachtneming van artikel 35 van de woningwet, de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (´WNT´), Titel 9 Boek 2 BW, Richtlijn 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 (o.a. RJ-Uiting 2019-6).

2. Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

3. Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen en het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

4. Vergelijking met voorgaand jaar

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

13.2 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de ´Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen´.

Primaire financiële instrumenten

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

VASTGOEDBELEGGINGEN

Onroerende zaken in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

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

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, overeenkomstig het scheidingsvoorstel.

SWZ hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is). SWZ hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsmatig onroerend goed welke behoort tot de niet-DAEB-tak omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale van de niet-DAEB tak.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken 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

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. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in

bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’). Het besluit actuele waarde is niet van toepassing. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash-flow methode). Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen”. Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

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 doorexploiteer scenario 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 markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor

studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenarió veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg 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 uitponden van de aan het einde van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario. Als in een complex meer dan 10% van de blijvend gereguleerde woningen 142 of minder WWS-punten heeft, vindt de eerste 7 jaar geen verkoop plaats (exploitatiebeperking).

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 marktwaarde 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 verminderd met cumulatieve afschrijvingen. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met het effect van latente belastingen. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2018 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken in ontwikkeling

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgings- of

vervaardigingsprijs bevat eveneens eigen ontwikkelingskosten en overig hieraan direct toerekenbare kosten. (De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken 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 'Overige waardeveranderingen onroerende zaken in ontwikkeling'.

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (vov)

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. De leegwaarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde buurt of straat. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met de restwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Voor het merendeel van de activa ten dienste van de exploitatie geldt een afschrijvingstermijn van 5 jaar. Voor investeringen aan het bedrijfspand gelden afschrijvingstermijnen van minimaal 10 jaar. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

FINANCIELE VASTE ACTIVA

Leningen u/g

Leningen u/g, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden

De voorraad bestaat uit:

- Grondposities
- Overige voorraden

Grondposities

Ingenomen grondposities worden verwerkt tegen verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen. Onder de post voorraden zijn de grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen.

Overige voorraden

De voorraden zijn gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

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

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kasmiddelen en tegoeden op de bankrekeningen. 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, wordt dit toegelicht.

Bijzondere waardeverminderingen financiële vaste activa

Woningstichting SWZ beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang

van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waardevermindering wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

PASSIVA

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien SWZ op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Voorziening reorganisatiekosten

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

Voor reorganisaties waarvoor per balansdatum een plan is geformaliseerd, maar waarvoor pas na balansdatum hetzij de gerechtvaardigde verwachting is gewekt richting betrokken dat de reorganisatie zal worden uitgevoerd, hetzij is gestart met de implementatie van het

reorganisatieplan, is informatie opgenomen onder de gebeurtenissen na balansdatum. De voorziening wordt, op basis van de beperkte looptijd, tegen nominale waarde gewaardeerd.

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen. De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de stichting, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet bij het contant maken van de latenties is gebaseerd op de gemiddelde rente van de uitstaande leningen ultimo het boekjaar.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de stichting een in rechte afdwingbaar recht heeft 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.

Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag 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.

SWZ maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling past SWZ met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten), kostprijs-hedge-accounting toe (zie hierna Financiële instrumenten).

Verplichtingen verkoop onder voorwaarden

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

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde. Het criterium “betalingstermijn” is beslissend voor de rubricering van een schuld onder de post langlopende of kortlopende schulden. Met betalingstermijn wordt die termijn bedoeld die is overeengekomen bij de normale tenuitvoerlegging van de overeenkomst. Indien de (oorspronkelijke) betalingstermijn van een schuld minder dan één jaar bedraagt, is deze schuld aan te merken als een kortlopende schuld. Uitzondering hierop is dat het kortlopende deel van de langlopende schulden als toelichting is opgenomen onder de langlopende schulden, maar geen onderdeel uitmaakt van de balansposten kortlopende schulden.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

Classificatie lease overeenkomsten vastgoedbeleggingen - Woningstichting als lessor

De woningstichting is operationele lease overeenkomsten aangegaan waarbij vastgoed wordt verhuurt met verschillende looptijden en waarbij een vast bedrag per periode is afgesproken. De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. De classificatie van lease overeenkomsten als financiële leasing of operationele leasing vergt een beoordeling van subjectieve elementen zoals de leaseperiode ten opzichte van de economische levensduur en een inschatting van de contante waarde van de minimale leasebetalingen ten opzichte van de reële waarde van het leaseobject. De leaseovereenkomsten van de woningstichting bevatten een leaseperiode welke (waarschijnlijk) niet het belangrijkste deel van de economische levensduur omvat en waarvan de contante waarde van de minimale leasebetalingen lager is dan 90% van de reële waarde van het leaseobject. Derhalve zijn de lease overeenkomsten als operationele leases geclassificeerd.

Woningstichting als lessor

Bij operationele lease worden de leasebaten op tijdsevenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebaten.

13.3 Grondslagen voor het bepalen van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden opgenomen in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij gemaakt zijn dan wel waaraan zij kunnen worden toegerekend.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

De groep neemt een verplichting op als de groep zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de groep de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post 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 aangepane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overheidsheffingen

De stichting verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De resultaten uit woningverkopen van bestaande huurwoningen worden in de verlies- en winstrekening als afzonderlijke post opgenomen. De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de marktwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden) en de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten. Voor de verkoop van de bestaande huurwoningen geldt dat de resultaten worden verantwoord in het jaar waarin de eigendomsakte wordt getransporteerd en daarmee de belangrijkste risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper en het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en de ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Nettoresultaat overige activiteiten

Onder deze post zijn de opbrengsten zendmasten toegerekend alsmede een deel van de toegerekende loonkosten vanuit de kostenverdeelstaat van het functioneel model.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals wijkbeheerder en huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, AHOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Overige bedrijfslasten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Rente baten en lasten

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

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

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.

Sinds 1 januari 2008 vallen woningcorporaties integraal onder de vigerende wetgeving op de vennootschapsbelasting. SWZ heeft op basis van de jaarrekening en de meerjarenbegroting de fiscale positie per ultimo 2018 en het fiscale resultaat over 2018 bepaald. De werkelijk te betalen of te verrekenen belasting kan afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen.

13.4 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

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

14 Toelichting op de balans

14.1 Vastgoedbeleggingen

(bedragen x €1.000)

Onroerende zaken in exploitatie, in ontwikkeling en VOV

Verloopoverzicht 2018	DAEB vastgoed in Exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in Exploitatie	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in Ontwikkeling bestemd voor Exploitatie
Boekwaarde per 1/1/2018	721.882	36.165	2.004	7.280
Investerings, initiële verkrijgingen	-	-	-	10.986
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling/ in exploitatie	5.758	-585	-	-5.173
Investerings na eerste waardering	9.513	-	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-1.821	-1.123	-	-
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	98.547	3.969	139	-1.459
Mutatie voorziening ort	-	-	-	-1.649
Boekwaarde 31/12/2018	833.879	38.426	2.143	9.985

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 503.821 (2017: € 400.444).

Verloopoverzicht 2017	DAEB vastgoed in Exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in Exploitatie	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in Ontwikkeling bestemd voor Exploitatie
Boekwaarde per 1/1/2017	785.114	37.080	2.019	5.829
Investerings, initiële verkrijgingen	257	-	-	7.837
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling/ in exploitatie	6.765	-191	-	-6.574
Investerings na eerste waardering	8.746	-	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-5.345	-1369	-	-
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	-69.490	-3.520	-15	-1.638
Herclassificaties	-4.165	4.165	-	-
Mutatie voorziening ort	-	-	-	1.827
Boekwaarde onroerende zaken 31/12/2017	721.882	36.165	2.004	7.280

Waardemutatie

De wijziging van de marktwaarde wordt veroorzaakt door:

- Voorraadmutaties

- Methodische wijzigingen nieuwe regels handboek
- Mutatie objectgegevens
- Mutatie parameteraanpassingen a.g.v. validatie handboek
- Mutatie parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen

Hieronder worden de belangrijkste factoren voor de wijziging van de marktwaarde toegelicht.

WOZ-waardes (mutatie objectgegevens)

Ten opzichte van 2017, is de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen gestegen van € 145.873 naar € 153.255. Deze stijging van $\pm 5,06\%$ veroorzaakt een stijging van de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten. De stijging van de WOZ-waarde verhoogd de marktwaarde met ruim € 19 miljoen.

Leegwaardestijging (parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen)

De leegwaarde is de geschatte verkoopprijs op basis van de kosten koper, vrij van huur en overige lasten. De leegwaarde wordt als opbrengst in het uitpondscenario opgenomen, zodra de mogelijkheid tot de verkoop van een verhuureenheid zich voordoet. De leegwaarde wordt gelijkgesteld aan de geïndexeerde WOZ-waarde. De (verwachte) stijging van de leegwaarde, heeft een positief effect van ruim € 24 miljoen op de marktwaarde.

Disconteringsvoet (mutatie parameteraanpassingen)

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt.

De wijziging van de disconteringsvoet bestaat uit de volgende onderdelen met de bijbehorende mutatie van de marktwaarde:

- De gemiddelde disconteringsvoet van de woningen is als gevolg van de validatie van het handboek 2017 gestegen van 7,86% naar 8,04% (+0,18%). Dit veroorzaakt een marktwaardedaling van ruim € 13 miljoen.
- De gemiddelde disconteringsvoet van woningen is als gevolg van de marktontwikkelingen gedaald van 8,04% naar 7,4% (-0,64%). Deze forse daling van de disconteringsvoet heeft een positief effect op de marktwaarde van 6,56% (ruim € 49 miljoen).

Herclassificaties

Herclassificaties hebben betrekking op sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB als gevolg van effectuering van het goedgekeurde scheidingsvoorstel. In 2018 hebben geen herclassificaties plaatsgevonden van DAEB naar niet-DAEB. Ook heeft er geen herclassificatie plaatsgevonden van verkopen onder voorwaarden van naar onroerende zaken in exploitatie of andersom. Er heeft derhalve geen mutatie in het vermogen of resultaat plaatsgevonden.

Marktwaarde

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexpluatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexpluatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de volgende macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging	7,50%	4,75%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 911	€ 911	€ 911	€ 911	€ 911
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 975	€ 975	€ 975	€ 975	€ 975
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 607	€ 607	€ 607	€ 607	€ 607
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 883	€ 883	€ 883	€ 883	€ 883
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 663	€ 663	€ 663	€ 663	€ 663
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 199	€ 199	€ 199	€ 199	€ 199
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 436	€ 436	€ 436	€ 436	€ 436
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 428	€ 428	€ 428	€ 428	€ 428
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid	€ 403	€ 403	€ 403	€ 403	€ 403
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2018, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepelddatum 1 januari 2017)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ*		0,561%	0,562%	0,562%	0,563%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden		1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluatieren		8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Mutatiekans bij uitponden		7,21%	7,21%	7,21%	7,21%

Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Gemiddelde disconteringsvoet (incl. markt- en objectrisico)	7,4%	7,4%	7,4%	7,4%	7,4%

* De verhuurderheffing is vanaf 2023 0,537% per jaar.

De bovenstaande kosten worden geïndexeerd met desbetreffende parameters en het instandhoudingsonderhoud is een gemiddelde van de betreffende woningen. Afhankelijk van de bouwjaarklasse, oppervlakte type kan het onderhoudsbedrag namelijk variëren. In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur.

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

Parameters bedrijfsmatig (BOG), maatschappelijk (MOG) en zorg (ZOG) onroerend goed	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud BOG		€ 5,40 per m2 bvo			
Instandhoudingsonderhoud MOG		€ 6,55 per m2 bvo			
Instandhoudingsonderhoud ZOG		€ 8,60 per m2 bvo			
Mutatieonderhoud BOG		€ 9,00 per m2 bvo			
Mutatieonderhoud MOG		€ 10,80 per m2 bvo			
Mutatieonderhoud ZOG		€ 10,80 per m2 bvo			
Marketing		14% van de marktjaarhuur			
Beheerkosten BOG		3% van de markthuur op jaarbasis			
Beheerkosten MOG		2% van de markthuur op jaarbasis			
Beheerkosten ZOG		2,5% van de markthuur op jaarbasis			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2018, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2017)					
BOG/MOG	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
ZOG	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
Disconteringsvoet (excl. markt- en objectrisico)	5,96%	5,96%	5,96%	5,96%	5,96%

Parameters parkeergelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats		€ 50 per jaar			

Instandhoudingsonderhoud - garagebox		€ 166 per jaar			
Beheerkosten - parkeerplaats		€ 26 per jaar			
Beheerkosten - garagebox		€ 37 per jaar			
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2017)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Disconteringsvoet (excl. markt- en objectrisico)	5,96%	5,96%	5,96%	5,96%	5,96%

Inschakeling taxateur

Het gehele BOG-bezit is getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

De taxaties zijn tot stand gekomen via volledige taxaties. De getaxeerde objecten zijn door Cushman & Wakefield extern geïnspecteerd. Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis variant van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing Cushman & Wakefield
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties
Huurinkomsten	Corporatie levert bedrag en expiratedata aan	Genoemde data zijn overgenomen
Huurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant
Erfpacht	Corporatie levert deze data aan	Niet van toepassing
Leegstand	Corporatie levert deze data aan	Genoemde correctie meegenomen
Leegwaarde(stijging)	Op basis van WOZ-waarde	Niet van toepassing
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot een correcte marktwaarde te komen)
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot correcte marktwaarde te komen)
Overdrachtskosten	Standaard percentages	Conform basisvariant

Schattingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro-economische parameters en/of schattingen. Aanpassingen van deze parameters en/of schattingen kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in

verhuurde staat. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde in verhuurde staat, is voor de onroerende zaken in exploitatie de navolgende gevoeligheidsanalyse opgesteld:

Parameters	Gehanteerd in marktwaarde-bepaling	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde (x € 1.000)	Effect op marktwaarde in %
<i>Effect op vermogen</i>				
Huurverhoging	2,60%	-1,00%	-37.505	-4,3%
Mutatiegraad	7,58%	-1,00%	-41.606	-4,8%
Disconteringsvoet	7,35%	+0,50%	-38.809	-4,5%

Bij de huurverhoging, mutatiegraad en disconteringsvoet is bij "gehanteerd in marktwaardebepaling" het gemiddelde percentage opgenomen. De aanpassing van de bovenstaande parameters zijn alleen bij de woningen toegepast.

Beleidswaarde

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

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van SWZ 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 uitponds scenario 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.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de belangrijkste uitgangspunten (gemiddeld per woning terugerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2018
Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur	78%
Onderhoudsnorm	1.731
Beheersnorm	991
Verhuurdersheffing	870
Discontovoet	7,02%

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

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

Effect op beleidswaarde:	Mutatie woningen t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde (x € 1.000)
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 32.121 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 21.977 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 12.006 lager

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

Vastgoed in exploitatie

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		€ 872.305
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ -217.997	
Betaalbaarheid (huren)	€ -115.675	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -57.677	
Beheer (beheerkosten)	€ -34.138	
Totale afslag	€ -425.487	
Beleidswaarde		€ 446.818

Eigen vermogen

Per 31 december 2018 is in totaal € 503,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2017: € 400,4 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 425,5 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van SWZ. 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 beheersituatie van de corporatie.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2018 € 1.144 miljoen (2017: € 1.092 miljoen).

Zekerheden

Het onroerend goed is, naast het optimaal benutten van het eigen vermogen, gefinancierd met gemeenteleningen (€ 1,2 mln.), kapitaalmarktleningen (€ 263,7 mln.) en een lening van de provincie Overijssel (€ 5,4 mln.). Het gehele woningbezit van SWZ is als onderpand ingezet

voor de door het WSW geborgde kapitaalmarktleningen. Op de lening-portefeuille zijn geen hypothecaire zekerheden van toepassing.

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

Verkopen uit bestaand bezit

Op basis van de in 2018 binnen SWZ goedgekeurde verkoopplannen zijn ultimo 2018 nog 647 woningen bij mutatie beschikbaar voor verkoop (2017: 673). In de begroting van 2019 zijn 50 te verkopen woningen opgenomen (2018: 26) met een geprognosticeerd resultaat van € 5,0 mln. (2018: € 2,2 mln.)

14.2 Materiële vaste activa

(bedragen x €1.000)

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Boekjaar	2018	2017
Aanschaffingswaarde	5.046	5.230
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	2.501	2.558
Boekwaarde per 1/1	2.545	2.672
Investerings	238	309
Desinvesterings	-	-18
Afschrijvingen	-387	-418
Aanschaffingswaarde	5.284	5.046
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	2.888	2.501
Boekwaarde 31/12	2.396	2.545

Actuele waarde

De actuele waarde van de bedrijfsterreinen en de kantoorpanden bedraagt respectievelijk € 2.282 K (2017: € 2.552 K). En geeft daarmee geen indicatie om een bijzondere waardevermindering op dit vastgoed te overwegen

14.3 Financiële vaste activa

14.3.1 Latente belastingvorderingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

Vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2018 € 872,3 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2018 € 879,0 miljoen. Ultimo 2017 is dit respectievelijk € 758,0 en € 891,6 miljoen.

Het totale waarderingsverschil ultimo 2018 van € 6,7 miljoen (2017: 133,6 miljoen) wordt niet volledig gewaardeerd omdat rekening is gehouden met tijdelijke verschillen voor zover hier passieve latenties tegenover staan én beschikbare toekomstige winst waarschijnlijk is.

Dit vindt zijn uiting in het waarderen van tijdelijke verschillen op woongelegenheden die in de komende tien jaar, naar verwachting, worden verkocht (324 woningen). Tevens is rekening gehouden met de afwikkeling van tijdelijke verschillen voor woningen in herontwikkelingsprojecten die komende jaren zullen worden gesloopt (68 woningen). Voor het overige vastgoed heeft SWZ een inschatting gemaakt in hoeverre zij de komende jaren deze afwijkende waardering zal realiseren en voor dit deel latente belastingvorderingen en verplichtingen op een contante waarde opgenomen. Bij een groot deel van de vastgoedportefeuille, dat duurzaam in exploitatie is, zal realisatie pas plaatsvinden aan het einde van de exploitatieduur van de woning. De latente belastingvordering die hiermee samenhangt (nominaal € -0.8 mln.) is, als gevolg van deze lange termijn, op een contante waarde van nihil gesteld.

Verkoop woningen onder VOV

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een winstrecht wikkelt pas na terugkoop af. Voor dit tijdelijk verschil is sprake van een actieve belastinglatentie. Aangezien het moment van terugkoop en daarmee het moment van afwikkeling van de latentie op voorhand niet vast staat en een lange termijn kan zijn, is deze op een contante waarde van nihil gesteld.

Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord.

De gehanteerde netto-disconteringsvoet onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief bedraagt 2,7825% (2017: 2,85 %). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is 7 jaar. Van de latente belastingvordering wordt een bedrag van nihil (2017: nihil) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd.

Stand latente belastingvorderingen- en verplichtingen tot waardering gebracht

De latente belastingvorderingen opgenomen in de geconsolideerde balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren (bedragen x €1.000):

Latente belastingvorderingen	Balans		Winst- en verliesrekening	
	2018	2017	2018	2017
Beschikbare voorwaartse verliescompensatie	5.691	6.590	-899	4.980
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoedbeleggingen	2.015	-	2.015	-
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	-130	-	-130	-
Totaal latente belastingvordering	7.576	6.590	986	4.980

Onder de Latente belastingvorderingen is een post opgenomen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie ter grootte van € 31,2 mln. (2017: € 31,0). Dit is het gevolg van het verlies geleden in de boekjaren 2013 en 2014, waarbij het waarschijnlijk is dat er voldoende toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn om het verlies te compenseren voor de expiratedatum.

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2018 (bedragen x €1.000):

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	25%
Waarde van vastgoed in exploitatie	872.305	879.025	6.720	1.680
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.143	-	-2.143	-536
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-2.130	-	2.130	533
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	2.396	3.936	1.540	385
Totaal waarderingsverschillen	874.714	882.961	8.247	2.062

14.3.2 Leningen u/g

Het verloop van de post leningen u/g is als volgt:

	31-12-2018	31-12-2017
Boekwaarde per 1 januari	168	180
Ontvangen aflossingen	-12	-12
Boekwaarde per 31 december	156	168

De leningen u/g betreft ultimo 2018 een uitgegeven lening aan Stichting Earthship. De jaarlijkse aflossing bedraagt € 12.000 en over deze lening wordt geen rente berekend.

VLOTTENDE ACTIVA

14.4 Voorraden

<u>Grondposities</u>	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Bloot eigendom Gereguleerd eigendom	144	144
Totaal grondposities	144	144
<u>Overige voorraden</u>		
Voorraad materialen	258	242
Totaal voorraden	402	386

14.5 Vorderingen & overlopende activa

14.5.1 Huurdebiteuren	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Huurachterstand (actieve contracten)	288	290
Overige vorderingen (actieve en niet actieve contracten)	418	490
	706	780
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-345	-407
Totaal huurdebiteuren (actieve en niet actieve contracten)	361	373

14.5.2 Gemeente	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Te ontvangen subsidies en bijdragen	1	4

14.5.3 Overige vorderingen	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Overige vorderingen	813	624

14.5.4 Overige overlopende activa	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
14.5.4 Overige overlopende activa	590	418
Deze post bestaat uit vooruitbetaalde kosten en nog te ontvangen koopsommen.		

Totaal vorderingen & overlopende activa	1.765	1.419
--	--------------	--------------

14.6 Liquide middelen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
ABN AMRO	2.388	5.069
ING	-	2
Kas	2	1
Gelden onderweg	-	3
Totaal liquide middelen per 31 december	2.390	5.075

Aangezien SWZ in staat is haar rekening-courant saldo goed te beheersen, was er geen reden de kredietfaciliteit bij de ABM Amro aan te houden, deze is derhalve op verzoek van SWZ in 2018 beëindigd.

14.7 Eigen vermogen

14.7.1 Verloopoverzicht herwaarderingsreserve

(Bedragen x € 1.000)	2018	2017
Herwaarderingsreserve 1-1	400.444	467.527
Realisatie desinvesteringen	-5.417	-4.760
Uit resultaat bestemming	102.655	-72.486
Mutatie door herwaardering	6.139	10.163
Herwaarderingsreserve 31-12	503.821	400.444

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve wordt verwezen naar het jaarverslag.

Verloopoverzicht overige reserve na resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)	2018	2017
Overige reserves 1/1	97.401	79.020
Resultaat boekjaar	16.888	23.780
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-722	-5.399
Overige reserves 31/12	113.567	97.401

Bestemming van het resultaat

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 ad € 119.543 (2017: € -48.706) als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2018 ad € 16.166 (2017: €18.381) aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 103.377 (2017: € -67.083), bestaande uit € 102.516 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie, € 139 niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, € 6.139 mutatie door herwaardering en -€ 5.417 gerealiseerde herwaardering als gevolg van desinvestering, ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

De resultaatbestemming is verwerkt in de jaarrekening.

14.8 Voorzieningen

14.8.1 Voorziening onrendabele investeringen

	2018	2017
Voorziening onrendabele investeringen 1/1	2.542	716
Dotaties	853	2.299
Onttrekkingen	-2.501	-473
Voorziening onrendabele investeringen 31/12	894	2.542

Deze voorziening heeft betrekking op de verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen in nieuwbouw. De verwachte kostprijs van 40 te realiseren nieuwbouwwoningen is hierbij hoger dan de verwachte marktwaarde. Het verschil is hierbij eerst in mindering

gebracht op de reeds bestede kosten en voor het resterende bedrag is een voorziening gevormd. Naar verwachting wordt de voorziening binnen een jaar gerealiseerd.

looptijd < 1 jaar	894
looptijd > 5 jaar	-

14.8.2 Voorziening (re)organisatiekosten

Het verloop van de post voorziening reorganisatie binnen SWZ is als volgt:

	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	21	301
Ottrekking in verband met gemaakte kosten	-	-280
Vrijval in verband met lagere uitgaven	-21	-
Boekwaarde per 31 december	-	21

14.9 Langlopende schulden

14.9.1 Leningen van de overheid en kredietinstellingen

Het verloop van de post leningen van de overheid en kredietinstellingen van SWZ is als volgt:

	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	272.684	281.951
Bij: nieuwe leningen	19.500	15.000
Af: aflossingen	-21.846	-24.267
Boekwaarde per 31 december	270.338	272.684

Van de lening portefeuille is ultimo 2018 € 267 mln. (2017: € 269 mln.) geborgd door het WSW. De reële waarde van de langlopende schulden bedraagt ultimo 2018 € 339 mln. (2017: € 346 mln.) exclusief opgebouwde rente. Voor de bepaling van de disconteringsvoet (gebruikt voor de berekening van de reële waarde) is geen rekening gehouden met een eventuele kredietopslag.

Rente- en kasstroomrisico

Onderstaand is de lening portefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd, op basis van de einddata van de leningen (bedragen x € 1.000)

	< 1%	< 2%	< 3%	< 4%	< 5%	< 6%	< 8%	Totaal
< 1 jaar	11.693	28			8.016			19.737
1 - <5 jaar	15.000	3.468		25.399		828		44.696
5 - <10 jaar	22.146	8.382			10.000			40.528
10 - <15 jaar	25.000				12.546			37.546
15 - <20 jaar	1.685	20.000		7.500	7.500			36.685
> 20 jaar		5.000	12.500	55.000	18.647			91.147
Totaal	75.524	36.878	12.500	87.899	56.708	828		270.338

In totaal heeft SWZ de beschikking over 9 roll-over leningen (met variabele rente) met een totale leningsom van € 72,5 mln., waarvan er 7 (€ 55 mln.) één op één gehedged zijn met de afgesloten payer swaps. De rente van deze gekoppelde leningen is gebaseerd op basis van het 3-maand euribortarief met een maximale opslag van 21,5 basispunten. De gemiddelde rentevoet van de totaal uitstaande leningen bedraagt per balansdatum 3,5% (2017: 3,6%). De

totale aflossingsverplichting voor het komende jaar bedraagt € 20,4 mln. (€ 15 mln. eindaflossing en € 5,4 mln. reguliere aflossingen van nog doorlopende leningen). Het verschil tussen de leningen met een looptijd van minder dan één jaar en de aflossingsverplichting in het komende jaar wordt veroorzaakt door leningen met een looptijd langer dan één jaar maar welke in 2019 gedeeltelijk worden afgelost.

14.9.2 Waarborgsommen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde per 1 januari	35	20
Mutaties	-12	15
Boekwaarde per 31 december	<u>23</u>	<u>35</u>

Het saldo van de waarborgsommen heeft betrekking op de verhuur van bedrijfsruimten en dure huurwoningen.

14.9.3 Verplichtingen onder Verkoop onder Voorwaarden

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde per 1 januari	2.010	2.023
Mutatie	120	-13
Boekwaarde per 31 december	<u>2.130</u>	<u>2.010</u>

Deze verplichtingen hebben betrekking op 1 woning in Pierik-Zuid (€ 128K) en op 13 woningen uit de Muziekwijk (€ 2.002K).

14.10 Kortlopende schulden en overlopende passiva

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
14.10.1 Schulden aan leveranciers		
Verschuldigd wegens levering diverse goederen en diensten	2.057	1.853
Totaal schulden aan crediteuren	<u>2.057</u>	<u>1.853</u>
14.10.2 Belastingen en (pensioen)premies		
Omzetbelasting	664	1.030
(Pensioen) premies	70	68
Loonheffing	176	170
Totaal belastingen en (pensioen)premies	<u>910</u>	<u>1.268</u>
14.10.3 Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	3.920	4.151
Vakantiedagen	169	167
Vooruit ontvangen huren	550	441
Nog te verrekenen servicekosten	739	497
Totaal overlopende passiva	<u>5.378</u>	<u>5.256</u>

14.11 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligo WSW

Uit hoofde van de door het WSW geborgde leningen dient een obligo aangehouden te worden, die opeisbaar wordt indien blijkt dat de aan het WSW betaalde disagio/borgstellingsvergoeding niet voldoende is om de aanspraken op het WSW te dekken. Het WSW verwacht conform de actuele meerjaren-liquiditeitsprognose voor de komende vijf jaar geen beroep te doen op deze obligoverplichting. De maximale obligoverplichting voor SWZ bedraagt per 31 december 2018 € 10,1 mln. (2017: € 10,3 mln.).

Aangegane verplichtingen

Ultimo boekjaar is sprake van een totaal (restant) verplichting ad € 18,4 mln. (2017: € 24,5 mln.) betreffende nieuwbouw- en verbeterprojecten, waarvoor opdrachten met derden zijn aangegaan die nog niet zijn afgewikkeld.

Het bedrag per 31-12-2018 aan openstaande aangegane verplichtingen (x € 1.000) heeft betrekking op:

Nieuwbouw- en verbeterprojecten

Nieuwbouw Fenikshof (oplevering 2019)	3.937
Nieuwbouw Weezenlanden (oplevering 2020)	4.478
Nieuwbouw Binnenhofjes 3 (oplevering 2019)	2.197
Groot onderhoud complex Gombertstraat	106
Groot onderhoud complex Schubertstraat eo	1.127
Groot onderhoud complex Kamerledenlaan	408
Groot onderhoud complex Amer (eengezinswoningen)	1.015
Groot onderhoud complex Heemskerckstraat eo	1.937
Groot onderhoud complex Magnoliastraat eo	3.236

Totaal verplichtingen nieuwbouw- en verbeterprojecten 18.441

De verplichting vervalt volledig in het jaar van oplevering.

Samenwerkingsovereenkomst daklozenopvang De Herberg

Samen met een aantal andere woningcorporaties heeft SWZ een samenwerkingsovereenkomst met daklozenopvang De Herberg tot 31 december 2019. Hier is sprake van een jaarlijkse financiële bijdrage in de exploitatie. In 2018 bedroeg de financiële bijdrage € 160.585 (2017: € 158.266).

Pensioenvoorziening

De gehanteerde pensioenregeling van de toegelaten instelling is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen;
- Er is sprake van een middelloonregeling;
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd;
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis;

- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 25% van de ouderdomspensioengrondslag;
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het ondernemingspensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en directie van SWZ.
- SWZ is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval is een verplichting tot bijstorting of recht op teruggave/premiekorting. Derhalve is geen voorziening opgenomen.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2018 110,3% (ultimo 2017: 115,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2018 115,9% (ultimo 2017: 113,4%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,5% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2019 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2017 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2018 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2017 hoger was dan 110%. Het fonds had echter onvoldoende middelen voor een volledige toeslag. Daarvoor moet de beleidsdekkingsgraad hoger zijn dan 128%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,22%. De ambitie van het fonds was 1,40%. Voor actieve deelnemers is geen toeslag verleend, doordat er in de branche Woningcorporaties geen sprake is geweest van een loonstijging in de periode van 31 juli 2016 tot en met 31 juli 2017.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit woningcorporaties heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De Autoriteit woningcorporaties heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2019-2023 aangegeven dat rekening dient te worden gehouden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2019-2023 van respectievelijk 1% van de huursom. Op basis van dit

percentage en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht SWZ dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2019: € 486.000
- 2020: € 501.000
- 2021: € 519.000
- 2022: € 532.000
- 2023: € 549.000

Deze heffing is opgenomen in de meerjarenbegroting.

Koopstart

SWZ is in 2014 gestart met de koopvorm koopstart. Met koopstart betaalt de koper bij aanschaf van de eerste koopwoning 80% van de taxatiewaarde van de woning. Het recht van erfpacht dat op de woning rust wordt juridisch aan de koper geleverd en komt voor risico van de koper zodra de notariële akte van levering is ondertekend. Bij vervreemding is de koper verplicht de erfpacht aan SWZ aan te bieden, waarbij deze het recht heeft de erfpacht terug te kopen. In geval van uitoefening van het terugkooprecht wordt de terugkoopprijs bepaald op basis van taxatie, waarbij de oorspronkelijk verleende korting van 20% en een deel van de waardeontwikkeling worden verrekend. Wanneer SWZ geen gebruik maakt van het terugkooprecht dient het totaal van de verleende korting en een deel van de waardeontwikkeling door de koper aan SWZ te worden betaald. De transacties onder koopstartvoorwaarden worden als een verkoop verwerkt en niet als een financieringstransactie. Dit betekent dat bij verkoop alle belangrijke rechten op economische voor- en nadelen zijn overgegaan op de koper en de transactie als een verkoop wordt aangemerkt.

Tot en met 31 december 2017 zijn er 5 woningen onder koopstartvoorwaarden verkocht, die nog niet door de kopers zijn vervreemd. In 2018 is één woning doorverkocht. De ontvangen verleende korting en het aandeel de waardeontwikkeling is verantwoord onder het verkoopresultaat. De verleende korting op de overgebleven 4 onder koopstart verkochte woningen bedraagt per 31 december 2018 € 133.167,-. De verleende korting vloeit terug naar SWZ op het moment dat de koper zijn woning vervreemd. Per saldo verwacht SWZ in toekomstige jaren nog een bate van € 133.167,- van de verleende korting. In de jaarrekening wordt deze bate niet verwerkt. De waardeontwikkeling van deze woningen in 2018 is € 83.383,- positief. Op moment van verkoop wordt afgerekend over de waardeontwikkeling, waarbij verkoper deelt voor 1,5 x kortingspercentage van 20% in de waardeontwikkeling. Volgens het Koopstartreglement hoeft deze waarde niet in de balans te worden opgenomen.

Wet Ketenaansprakelijkheid

SWZ is aansprakelijk uit hoofde van de Wet Ketenaansprakelijkheid. Om het risico van deze aansprakelijkheid zoveel mogelijk te beperken, vindt er bij werken een selectie van aannemers plaats en worden bij omvangrijke werken de aannemers financieel beoordeeld. Om de risico's verder te beperken, wordt gebruik gemaakt van storting op g-rekeningen en btw-verlegd.

15 Financiële instrumenten

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde geen beursgenoteerd aandeel is, worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst- en verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

Afscheiden embedded derivaten

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

SWZ heeft geen embedded derivaten.

Hedge-accounting

SWZ past hedge-accounting toe op basis van generieke hedge documentatie. SWZ documenteert de wijze waarop de hedge-relaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedge-strategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge.

Kostprijs-hedge-accounting algemeen

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie.

SWZ maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past SWZ met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31 december 2018 € 17,6 mln. negatief (31 december 2017: € 18,4 mln. negatief).

Doelstellingen risicobeheer

In het treasury statuut van SWZ staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan deze kaders.

Hedge-strategie

De hedge-strategie is het risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

Type hedge

Kostprijs-hedge-accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

Afgedekte positie

SWZ dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten leningen afgedekt.

Accounting

Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan SWZ onderhevig is, zijn het marktrisico, valutarisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico.

Marktrisico

SWZ beheert het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

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

Renterisico

SWZ loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vastrentende langlopende leningen loopt de woningcorporatie het risico dat de reële waarde van de leningen zal dalen respectievelijk zal stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente. Voor deze leningen worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente. Voor schulden met variabele renteaftspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente.

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van SWZ en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. SWZ heeft gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen door het tijdig aantrekken van leningen voor haar investeringen. Er bestaat geen liquiditeitsrisico met betrekking tot de gehanteerde rente-instrumenten omdat geen sprake is van tussentijdse marktwaarde verrekeningen.

Rente-instrumenten

SWZ heeft per 31 december 2018 de beschikking over zeven payer swaps, welke al voor 2009 met verschillende (toekomstige) ingangsdata zijn afgesloten bij diverse banken. Met deze swaps zijn renteafspraken gemaakt, waarbij de hoogte van de rente voor SWZ is vastgelegd. Hierdoor wordt het (toekomstige) renterisico verminderd. SWZ past kostprijshedge-accounting toe op de ingezette payer swaps. Op basis van de vigerende regelgeving is per balansdatum sprake van een effectieve hedge. Voor alle payer swaps geldt dat de omvang, de looptijd, het afgedekte risico en de wijze van afrekening van de payer swaps gelijk zijn aan de afgedekte positie, waarmee sprake is van een effectieve hedge.

Een payer swap is een rente-instrument met een waardeontwikkeling. Afhankelijk van de renteontwikkeling kan dit resulteren in een positieve of een negatieve marktwaarde. Kort gezegd zal bij een stijgende rente de swap een positieve waarde krijgen en bij een dalende rente een negatieve waarde.

De belangrijkste modaliteiten van de afgesproken payer swaps zijn:

Tegenpartij	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Te betalen vaste rente	Marktwaaarde (31/12/2018)
ABN-AMRO	€ 7,5 mln.	01-12-2006	02-12-2019	3,74%	-0,3 mln -
ABN-AMRO	€ 7,5 mln.	01-12-2008	01-12-2020	4,13%	-0,7 mln -
ABN-AMRO	€ 7,5 mln.	03-12-2007	01-12-2023	4,14%	-1,5 mln -
ABN-AMRO	€ 7,5 mln.	03-09-2007	01-09-2025	4,15%	-2,0 mln -
BNG	€ 7,5 mln.	04-01-2010	02-01-2031	4,87%	-3,8 mln -
BNG	€ 7,5 mln.	03-05-2010	03-05-2032	4,88%	-3,9 mln -
BNG	<u>€10,0 mln.</u>	01-10-2010	03-10-2033	4,88%	<u>-5,4 mln -</u>
Totaal	€55,0 mln.				<u>-17,6 mln -</u>

16 Toelichting winst- en verliesrekening

16.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

16.1.1 Huuropbrengsten

(in duizenden euro's)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Woningen en woongebouwen DAEB	46.949	44.987
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	1.317	1.356
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	346	1.427
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	<u>1.116</u>	<u>1.111</u>
Subtotaal	49.728	48.881
Af: huurderwing wegens leegstand/oninbaarheid	<u>-138</u>	<u>-184</u>
Totaal huuropbrengst	<u>49.590</u>	<u>48.697</u>

De te ontvangen huur is ten opzichte van voorgaand boekjaar gewijzigd als gevolg van:

- Algemene huurverhoging (inclusief inkomensafhankelijk) per 1 juli 2018 met gemiddeld 0,70% (voorgaand boekjaar 0,52%) tot een bedrag van € 520K.;
- Door de in exploitatie genomen nieuwbouw in 2017 en 2018. Hiermee is een extra opbrengst gemoeid van € 409K.;
- De verkopen en sloop in 2017 en 2018. De verlaging van de huuropbrengsten als gevolg hiervan is € 286K.;
- Huuraanpassingen als gevolg van mutatie, huurverlagingen, woningverbetering e.d. geven per saldo een meeropbrengst van € 252K.

16.1.2 Opbrengsten Servicecontracten

(in duizenden euro's)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ontvangen vergoedingen voor de levering van goederen en diensten	2.612	2.669
Af: te verrekenen met bewoners	<u>-417</u>	<u>-499</u>
Totaal vergoedingen	2.195	2.170
Af: derving wegens leegstand/oninbaarheid	<u>-10</u>	<u>-11</u>
Opbrengst servicecontracten	2.185	2.159
Toegerekende overige opbrengsten - afboekingen servicekosten	<u>44</u>	<u>123</u>
Totaal	<u>2.229</u>	<u>2.282</u>

16.1.3 Lasten servicecontracten

(in duizenden euro's)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lasten servicecontracten	1.549	1.528

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

16.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(in duizenden euro's)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kosten verhuur en beheer	1.130	1.151
Toegerekende organisatiekosten	9.573	8.134
Totaal	10.703	9.285

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van fte/uren/et cetera.

Toerekening organisatiekosten

(in duizenden euro's)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	5.625	5.378
Geactiveerd	-706	-722
	4.919	4.656
Overige opbrengsten	-51	-151
Overige personeelskosten	214	217
Inleenkrachten	218	217
Algemene beheer- en administratiekosten	41	40
Accountantskosten	139	162
Automatiseringskosten	505	413
Advieskosten	138	100
Interne projecten en advieskosten	38	77
Huisvestingskosten	231	201
Machines en vervoermiddelen	174	126
Bestuurs- en toezicht kosten	121	139
PR-activiteiten	18	28
Drukwerk en kopieer kosten	20	20
Kosten telefonie	85	75
Kantine kosten	33	35
Kantoorbehoeften	6	6
Portikosten	32	29
Verzekeringen	13	13
Bankkosten	24	29
	<u>2.050</u>	<u>1.927</u>
Afschrijving activa ten dienste van de eigen exploitatie	387	418
Beheer door derden	110	124
Incassokosten	8	16

Dotatie voorzieningen debiteuren	64	106
Dotatie overige voorzieningen	1	-
Projectontwikkelings- en vastgoedactiviteiten	85	85
Diverse bedrijfslasten	309	102
	<u>577</u>	<u>433</u>
Gemeentelijke belastingen	2.758	2.769
Verzekeringen	239	237
Contributies Aedes	52	60
Verhuurderheffing	6.238	5.553
Saneringsheffing	528	-
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	49	40
Bijdrage huurcommissie	17	-
	<u>9.881</u>	<u>8.659</u>
Totaal	<u>17.763</u>	<u>15.942</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Organisatiebaten en kosten toegerekend aan:		
Bate servicecontracten	-44	-123
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.573	8.134
Lasten verhuur en beheeractiviteiten (loonkosten)	1.130	1.151
Lasten onderhoudsactiviteiten (loonkosten)	2.812	2.597
Overige directe lasten exploitatie bezit	3.164	3.006
Kosten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	117	106
Overige organisatiekosten	427	418
Overige activiteiten	67	63
Leefbaarheid	520	593
Erfpacht	-3	-3
Totaal	<u>17.763</u>	<u>15.942</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten		
Lonen en salarissen	4.261	4.071
Sociale lasten	743	686
Pensioenlasten	621	621
Totaal	<u>5.625</u>	<u>5.378</u>

Werknemers

In 2018 had de corporatie gemiddeld 85 (2017: 87) werknemers in dienst. Deze werknemers waren in 2018 allen in Nederland werkzaam (2017: idem). Het aantal fulltime equivalenten hierbij is 78 (2017: 78) en zijn als volgt over de afdelingen binnen SWZ verdeeld:

Afdeling	2018	2017
Directie	1	1
Staf en ondersteunende diensten	5	6
Bedrijfsvoering	13	14
Vastgoed	38	36
Wonen	<u>21</u>	<u>21</u>
Totaal	78	78

Accountantskosten

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

	Ernst & Young Accountants LLP
2018	
Controle van de jaarrekening	113
Andere controle/opdrachten	
Andere niet-controlediensten	
Totaal	113

	Ernst & Young Accountants LLP
2017	
Controle van de jaarrekening	133
Andere controle/opdrachten	
Andere niet-controlediensten	
Totaal	133

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2018 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2018 zijn verricht.

16.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

(in duizenden euro's)

	2018	2017
Planmatig onderhoud	4.379	1.664
VvE-bijdragen in onderhoudsvoorziening	282	213
Reparatieonderhoud	1.546	1.304
Mutatieonderhoud	1.131	1.037
Servicecontract	287	273
Tuinonderhoud	284	279
Contractonderhoud	1.194	1.137
Dekking eigen dienst	-1.017	-866
	8.086	5.041
Toegerekende organisatiekosten	2.812	2.597
Totaal	10.898	7.638

16.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(in duizenden euro's)

	2018	2017
Toegerekende organisatiekosten	3.164	3.006

16.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

(in duizenden euro's)

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is

doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Netto verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.220	2.225
Toegerekende organisatiekosten – lonen	-107	-97
Toegerekende organisatiekosten – overige bedrijfslasten	<u>-10</u>	<u>-9</u>
Totaal	2.103	2.119

Verkoop bestaand bezit

In 2018 zijn 26 woningen (2017: 53), 10 garages (2017: 14), 2 bedrijfsruimten en 2 parkeerplaatsen verkocht uit het bestaande bezit. Evenals voorgaand boekjaar laat het verschil in resultaat zien welke consequentie de boekwaarde van de verkochte woningen heeft bij het bepalen van het netto verkoopresultaat.

Verkoopopbrengst koopstart

In 2018 is één, onder koopstart verkochte woning, doorverkocht. De verantwoorde verkoopopbrengst bestaat uit de terugontvangen verleende korting en het aandeel in de waardeontwikkeling.

16.3 Waardeverandering vastgoedportefeuille

(in duizenden euro's)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Overige waardeverandering onroerende zaken in ontwikkeling	-1.458	-1.639
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	102.908	-72.471
Vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>139</u>	<u>-15</u>
Waardeverandering vastgoedportefeuille	101.589	-74.125

16.4 Nettoresultaat overige activiteiten

(in duizenden euro's)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Opbrengst overige activiteiten:		
Vergoeding zendmasten	40	47
Kosten overige activiteiten	<u>- 67</u>	<u>-63</u>
Totaal	- 27	-16

16.5 Overige organisatiekosten

(in duizenden euro's)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Toegerekende organisatiekosten (loonkosten)	-306	- 280
Toegerekende organisatiekosten (overig)	<u>- 121</u>	<u>- 138</u>
Totaal	- 427	-418

16.6 Leefbaarheid

(in duizenden euro's)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Leefbaarheidskosten	- 65	- 288
Toegerekende organisatiekosten – loonkosten	- 514	- 468
Lasten verhuur en beheersactiviteiten- overige bedrijfslasten	- 190	- 125
Totale kosten leefbaarheid	<u>- 769</u>	<u>- 881</u>

16.7 Financiële baten en lasten

(in duizenden euro's)

16.7.1 Rentelasten en soortgelijke kosten

(in duizenden euro's)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	- 6.719	- 6.858
Rente derivaten	- 2.714	- 3.003
Rente overige schulden, bankkosten	- 63	- 74
Totaal rentelasten	<u>- 9.496</u>	<u>- 9.935</u>

In 2018 is voor een bedrag van ruim € 79K (2017: € 48K) aan rentelasten geactiveerd.

16.7.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(in duizenden euro's)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Rente tijdens bouw	79	48
Totaal rentebaten	<u>79</u>	<u>48</u>

16.8 Belastingen

(in duizenden euro's)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vorming/herziening latente belastingvorderingen/-verplichtingen	986	4.980
Totaal belastingbate	<u>986</u>	<u>4.980</u>

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2017: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 0,8% (2017 5,0%). Het toepasselijk en het effectieve belastingtarief wijkt af omdat het verschil tussen fiscaal en commercieel resultaat met name wordt veroorzaakt door waardeveranderingen waarvoor geen latentie wordt gevormd. Zie ook de toelichting op de latente belastingvorderingen.

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	%	%
Toepasselijk belastingtarief	25,0	25,0
<i>Effecten niet gewaardeerde tijdelijke verschillen boekjaar:</i>		
Waardeverandering vastgoedportefeuille	-21,4	-34,5
Fiscaal geactiveerd onderhoud	-1,6	3,3
Fiscale afschrijving	-0,4	0,8
Fiscaal lagere winst woningverkoop	-0,3	1,0
Fiscaal verkoopresultaat grondkavel	-1,5	0,0
Fiscale vrijval (dis)agio op leningen	0,0	0,1
<i>Effecten permanente verschillen</i>		
Saneringsheffing/gemengde kosten/investeringsaftrek	0,1	0,0
<i>Overige effecten</i>		
Belastingbate als gevolg van verlaging tarieven	- 0,7	-
Belastingbate als gevolg van nieuw gewaardeerde latenties	<u>1,6</u>	<u>-5,0</u>
Effectief belastingtarief	<u>0,8</u>	<u>-9,3</u>

Bij een groot deel van de vastgoedportefeuille, dat duurzaam in exploitatie is, zal realisatie van het tijdelijke fiscale verschil pas plaatsvinden aan het einde van de exploitatieduur van de woning. Vanwege deze lange termijn is enkel het deel van het tijdelijke verschil dat binnen een beperkte horizon tot afwikkeling komt tot waardering gebracht, leidend tot een latente positie zoals toegelicht onder punt 14.3.1. Dit leidt tot een significante afslag op het toepasselijk tarief zoals hierboven is weergegeven.

(Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat (x € 1.000))

Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting		118.557
<u>Bij:</u>		
Aftrekbeperking gemengde kosten	16	
Bijdrageheffing sanering- en projectsteun	528	
Verplichting verkoop onder voorwaarden	<u>120</u>	<u>664</u>
<u>Af:</u>		
Fiscaal geen af- en opwaardering huurwoningen	101.588	
Fiscaal geen opbrengst woningverkoop	1.361	
Fiscaal hogere lasten onderhoud	7.721	
Fiscaal afschrijving MVA in exploitatie en tdv exploitatie	1.610	
Fiscaal verkoopresultaat grondkavel	6.858	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	6	
		-119.144
Fiscale correctie		-118.480
Belastbare (te verrekenen) winst 2018		<u>77</u>

Totaal te verrekenen verlies ultimo 2018

Belastbaar resultaat 2006	-278	
Belastbaar resultaat 2007	-238	
Belastbaar resultaat 2008	-1.289	
Belastbaar resultaat 2009	-2.020	
Belastbaar resultaat 2010	-2.153	
Belastbaar resultaat 2011	-7.739	
Belastbaar resultaat 2012	-5.537	
Belastbaar resultaat 2013	-20.439	
Belastbaar resultaat 2014	-13.239	
Belastbaar resultaat 2015	6.385	
Belastbaar resultaat 2016	6.091	
Belastbaar resultaat 2017	9.153	
Belastbaar resultaat 2018	77	
Totaal te verrekenen verlies ultimo 2018		-31.226

Het belastbare verlies tot en met 2018 leidt ertoe dat over 2018 geen vennootschapsbelasting verschuldigd is. Tot en met 2016 zijn aanslagen opgelegd. Ultimo 2018 is een actieve belastinglatentie gevormd uit hoofde van een tijdelijk verschil met betrekking tot de fiscaal te verrekenen verliezen voor de komende 5 jaar.

Verantwoording WNT

Vanaf boekjaar 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht (Besluit van 15 november 2012). Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT.

Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. In overeenstemming met deze regeling is in 2018 bezoldigingsklasse F (2017 klasse F) van toepassing voor SWZ: de beloning voor een topfunctionaris mag in 2018 maximaal € 156.000 bedragen (2017: € 151.000).

Op grond van de WNT en deze regeling dienen de individuele inkomensgegevens van topfunctionarissen te worden gerapporteerd.

Leidinggevende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	Monique Boeijen
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01-31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	127.454
Beloningen betaalbaar op termijn	20.467
<i>Subtotaal</i>	<i>147.921</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	156.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	147.921
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2017	
Bedragen x € 1	Monique Boeijen
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01-31/12
Deeltijdfactor 2017 in fte	1,0
Dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	123.090
Beloningen betaalbaar op termijn	19.866
<i>Subtotaal</i>	<i>142.956</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	151.000
Totale bezoldiging	142.956

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij meerdere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan met ingang van 1 januari 2018).

Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	Erik Dannenberg	Piet Rienks	Metta Streefkerk	Astrid Schulting	Ellen Kruize
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01-31/12	23/04-31/12	19/02-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	12.027	6.750	9.300	9.000	9.022
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.400	10.813	13.506	15.600	15.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017					
Bedragen x € 1	Erik Dannenberg	Theun Oosterhuis	Johan van der meer	Astrid Schulting	Ellen Kruize
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	12.000	9.083	9.194	9.000	9.044
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.650	15.100	15.100	15.100	15.100

Bezoldiging van bestuurder en (ex-)commissarissen

Bestuurder

De bezoldiging van de bestuurder M.C.M. Boeijen bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salaris, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, onkostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto) en beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten). De bestuurder ontvangt geen bonus.

De bezoldiging van de bestuurder die in het boekjaar ten laste van SWZ is gekomen, bedraagt € 147.921 (2017: € 142.956) en is als volgt te specificeren:

(bedragen x € 1)	2018	2017
Periodiek betaalde beloning	127.454	123.090
Beloningen betaalbaar op termijn	20.467	19.866
Totaal	147.921	142.956

Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van SWZ is gekomen bedraagt in totaal € 46.099 (2017: € 48.321) exclusief omzetbelasting (zie Wet Normering Topinkomens). Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door SWZ aan de bestuurder en commissarissen verstrekt.

17 Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Woningcorporatie SWZ onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Woningcorporatie SWZ bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit het verhuren en beheren van huurwoningen in de vrije sector en bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van de corporatie.

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel", zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar Daeb en niet-Daeb.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is zijn de onder verkoop onder voorwaarden verkochte nieuwbouwwoningen als niet-Daeb geclassificeerd.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- Alle deelnemingen van Woningcorporatie SWZ zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- In de DAEB-tak van Woningcorporatie SWZ is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende "gesplitste" kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Woningcorporatie SWZ een verdeelsleutel toegepast op basis van de verhuureenheden.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

DAEB en niet-DAEB gescheiden balans 2018

ACTIVA <i>(bedragen x € 1.000)</i>	DAEB	Niet- DAEB	Gecons.
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	833.879	-	833.879
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	38.426	38.426
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	130	2.013	2.143
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.985	-	9.985
Totaal vastgoedbeleggingen	843.994	40.439	884.433
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	2.396	-	2.396
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering(en)	6.473	1.103	7.576
Leningen u/g	-	156	156
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	26.028	-	-
Lening u/g DAEB-scheiding	19.953	-	-
Totaal financiële vaste activa	52.454	1.259	7.732
Totaal vaste activa	898.844	41.698	894.561
Vlottende activa			
Voorraden			
Grondposities	-	144	144
Overige voorraden	244	14	258
Totaal voorraad	244	158	402
Vorderingen en overlopende activa			
Huurdebiteuren	354	7	361
Gemeente	1	-	1
Overige vorderingen	780	33	813
Overlopende activa	568	22	590
Totaal vorderingen	1.703	62	1.765
Liquide middelen	-3.848	6.238	2.390
Totaal vlottende activa	-1.901	6.458	4.557
Totaal activa	896.943	48.156	899.118

PASSIVA <i>(bedragen x € 1.000)</i>	DAEB	Niet- DAEB	Gecons.
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve	503.821	13.228	503.821
Overige reserve na resultaatbestemming	113.567	12.800	113.567
Totaal eigen vermogen	617.388	26.028	617.388
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	894	-	894
Totaal voorzieningen	894	-	894
Langlopende schulden			
Schulden/leningen overheid	6.211	-	6.211
Schulden/leningen kredietinstellingen	264.127	-	264.127
Waarborgsommen	19	4	23
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	128	2.002	2.130
Lening o/g DAEB-scheiding	-	19.953	-
Totaal langlopende schulden	270.485	21.959	272.491
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen			
Schulden aan leveranciers	2.036	21	2.057
Belastingen en premies sociale verzekeringen	883	27	910
Overlopende passiva	5.257	121	5.378
Totaal kortlopende schulden	8.176	169	8.345
Totaal passiva	896.943	48.156	899.118

Resultatenrekening

(bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Gecons.
Huuropbrengsten	47.183	2.407	49.590
Opbrengsten servicecontracten	2.158	71	2.229
Lasten servicecontracten	-1.491	-58	-1.549
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-10.496	-207	-10.703
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.488	-410	-10.898
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.021	-143	-3.164
Netto resultaat exploitatie vastgoed	23.845	1.660	25.505
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.575	1.257	4.832
Toegerekende organisatiekosten	-111	-6	-117
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.821	-791	-2.612
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.643	460	2.103
Overige waardeverandering onroerende zaken in ontwikkeling	-1.458	-	-1.458
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	98.938	3.970	102.908
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	9	130	139
Waardeverandering vastgoedportefeuille	97.489	4.100	101.589
Opbrengst overige activiteiten	40	-	40
Kosten overige activiteiten	-63	-4	-67
Nettoresultaat overige activiteiten	-23	-4	-27
Overige organisatiekosten	-407	-20	-427
Leefbaarheid	-735	-34	-769
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.496	-	-9.496
Rentelast interne lening	-	-421	-
Rentebate interne lening	421	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	79	-	79
Saldo financiële baten en lasten	-8.996	-421	-9.417
Resultaat vóór belastingen	112.816	5.741	118.557
Belastingen	198	788	986
Resultaat niet-Daeb tak	6.529	-	-
Resultaat na belastingen	119.543	6.529	119.543

Kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet- DAEB	Gecons.
OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Ontvangsten:			
Huurontvangsten	47.307	2.408	49.715
Ontvangst vergoedingen	2.244	70	2.314
Overige bedrijfsontvangsten	89	2	91
Rente ontvangst interne lening	421	-	-
Saldo ingaande kasstromen	50.061	2.480	52.120
Uitgaven:			
Personeelsuitgaven	5.242	305	5.547
Onderhoudsuitgaven	7.908	185	8.093
Overige bedrijfsuitgaven	7.016	277	7.293
Renteuitgaven leningen	9.696	-	9.696
Renteuitgaven interne lening	-	421	-
Sectorspecifieke heffingen en bijdragen onafhankelijk van het resultaat	6.837	47	6.884
Erfpacht	3	-	3
Leefbaarheid	249	-	249
Saldo uitgaande kasstromen	36.951	1.235	37.765
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	13.110	1.245	14.355
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.824	1.257	5.081
Ingaande kasstroom materiële vaste activa	3.824	1.257	5.081
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom			
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	10.314		10.314
Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	9.106		9.106
Uitgaven overige investeringen	339	28	367
Uitgaande kasstroom materiële vaste activa	19.759	28	19.787
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-15.935	1.229	-14.706
Financiële vaste activa			
Ontvangsten verbindingen en overig	-	12	12
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	-	12	12
KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGS ACTIVITEITEN	-15.935	1.241	-14.694

FINANCIERINGSACTIVITEITEN

Ingaande kasstromen

Opgenomen door WSW geborgde leningen	19.500	-	19.500
Aflossing interne lening	1.126	-	-
	<u>20.626</u>	<u>-</u>	<u>19.500</u>

Uitgaande kasstromen

Aflossing door WSW geborgde leningen	21.703	-	21.703
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	143	-	143
Aflossing interne lening	-	1.126	-
	<u>21.846</u>	<u>1.126</u>	<u>21.846</u>

KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	<u>-1.220</u>	<u>-1.126</u>	<u>-2.346</u>
TOTAAL KASSTROOM = MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	<u>-4.045</u>	<u>1.360</u>	<u>-2.685</u>
LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI	197	4.878	5.075
LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER	-3.848	6.238	2.390

18 Verklaring bestuur en raad van commissarissen

Verklaring van besteding van middelen

Conform het gestelde in artikel 42, lid 2 van de Woningwet zijn de beschikbare financiële middelen bij voorrang ingezet ter uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Verklaring van ondertekening van de jaarrekening en het jaarverslag

Conform het gestelde in artikel 25 lid 5 van de statuten van SWZ wordt door de leden van de directie en alle leden van de raad van commissarissen de jaarrekening en het jaarverslag ondertekend.

Zwolle, 6 mei 2019

Opstellen van de jaarrekening

w.g. mevrouw drs. M.C.M. Boeijen
directeur-bestuurder

Vaststellen van de jaarrekening

raad van commissarissen

w.g. de heer H.J. Dannenberg
Voorzitter

w.g. mevrouw H.F. Kruize
Vice-voorzitter

w.g. mevrouw mr. I.A. Schulting
Lid

w.g. mevrouw M.R. Streefkerk Msc.
Lid

w.g. de heer P. Rienks RA
Lid

19 Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende bestemming van het resultaat

In de statuten van Woningstichting SWZ zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming. Conform de Woningwet worden alle middelen ingezet ten behoeve van de volkshuisvestelijke doelstelling van Woningstichting SWZ.

20 Controleverklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: aan de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen van Woningstichting SWZ

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Woningstichting SWZ te Zwolle gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting SWZ 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 zet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- De balans per 31 december 2018;
- De winst-en-verliesrekening over 2018;
- 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 Woningstichting SWZ zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 58. Hierin staat beschreven dat Woningstichting SWZ 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 waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 75.

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.

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;
- Overige gegevens;

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten.

Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten

instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- 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.

Zwolle, 6 mei 2019

Ernst & Young Accountants LLP

w.g., D.E. Engwerda RA

21 Kengetallen

Boekjaar	2018	2017	2016	2015	2014
Aantal verhuureenheden					
Woningen en woongebouwen in exploitatie per 1/1	7.386	7.391	7.345	7.434	7.458
Verkoop	-26	-53	-45	-47	-65
Sloop	-94	0	-21	-91	-70
Nieuwbouw	66	44	120	45	111
Aankoop	0	2	1	0	0
Transformatie/samenvoeging/overig	9	2	-9	4	0
Woningen en woongebouwen in exploitatie per 31/12	7.341	7.386	7.391	7.345	7.434
Winkels/bedrijfsruimten	55	60	62	64	71
Overige (voornamelijk garages)	1.014	1.075	1.098	1.159	1.194
Totaal	8.410	8.521	8.551	8.568	8.699
Opgeleverde nieuwbouw koopwoningen	0	0	0	0	21
Mutatiegraad in %	8,49	7,85	8,70	9,30	8,85
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,53	0,56	0,55	0,66	0,73
Huurderving in %	0,21	0,23	0,24	0,24	0,25
Gemiddelde huurverhoging woningen in %	1,48	0,52	0,84	1,4	3,5
Gemiddelde kale huurprijs per woning per maand	538	528	518	509	494
Jaarresultaat voor belastingen en waardeveranderingen (x € 1.000)	17.107	20.424	16.456	9.748	8.187
Jaarresultaat na belastingen en voor waardeverandering (x € 1.000)	18.093	25.404	16.851	8.555	8.187
Jaarresultaat na belastingen en waardeveranderingen (x € 1.000)	119.543	-48.706	61.292	3.981	2.771
Solvabiliteit in %	68,7	63,5	65,0	62,5	18,4
Current ratio	1,81	1,22	1,61	0,29	0,46
Rentabiliteit eigen vermogen in %	*21,4	*-9,3	*11,9	3,88	4,17
ICR	2,48	2,60	2,26	1,80	2,36
Rentabiliteit totaal vermogen in %	*13,0	*-4,2	*8,8	3,67	3,61
Eigen vermogen per woning	84.101	*67.404	*73.945	*66.066	9.321

* Kengetal berekend op basis van marktwaarde in verhuurde staat.

22 Winst- en verliesrekening Categorieaal

Omschrijving <i>(bedragen x € 1.000)</i>	2018	2017
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten (16.1.1)	49.590	48.697
Opbrengsten servicecontracten (16.1.2)	2.185	2.157
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille (16.2)	2.220	2.225
Geactiveerde productie eigen bedrijf (16.1.4)	706	722
Overige bedrijfsopbrengsten (16.1.4)	91	198
	54.792	53.999
Totaal bedrijfsopbrengsten	54.792	53.999
Bedrijfslasten		
Erfpachtcanon (16.1.4)	3	3
Afschrijving op materiële vaste activa ten dienste van de eigen exploitatie (16.1.4)	387	418
Lonen en salarissen (16.1.4)	4.261	4.071
Sociale lasten (16.1.4)	743	686
Pensioenlasten (16.1.4)	621	621
Lasten onderhoud (16.1.5)	8.086	5.041
Leefbaarheid (16.6)	65	288
Lasten servicecontracten (16.1.3)	1.548	1.528
Heffingen en bijdragen (16.1.4)	6.832	5.593
Overige bedrijfslasten (16.1.4)	5.861	5.424
	28.407	23.673
Totaal bedrijfslasten	28.407	23.673
Bedrijfsresultaat	26.385	30.326
Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen (16.3)	139	-15
Rentelasten en soortgelijke kosten (16.7.1)	-9.496	-9.935
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten (16.7.2)	79	48
Saldo financiële baten en lasten	-9.278	-9.902
	17.107	20.424
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen en waardeveranderingen	17.107	20.424
• Vennootschapsbelasting (16.8)	986	4.980
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen voor waardeveranderingen	18.093	25.404
• Waardeverandering (16.3)	101.450	-74.110
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen en waardeveranderingen	119.543	-48.706

Bijlage 1 Werk in en aan de wijken

In deze bijlage geven we per stadsdeel aan welke projecten er in 2018 zijn gerealiseerd.

Stadsdeel Zuid

Stadsdeel Zuid bestaat uit de wijken Wipstrik, Indische Buurt, Pierik, Assendorp en Zwolle-Zuid.

Nieuwbouw en renovatie

Vlindertuin

In het 3e kwartaal van 2018 is een aanvang gemaakt met de realisatie van 28 semipermanente woningen aan de Mimosastraat op het terrein gelegen naast DOAS.

Verwachte oplevering begin maart 2019.

Jan van Riebeek e.o.

In 2018 heeft de aanbesteding plaatsgevonden t.b.v. renovatie 147 woningen aan de Jan van Riebeekstraat e.o. (onderhoud aan de schil en het na-isoleren van de woningen). De werkzaamheden zullen medio 2019 van start gaan.

Heemskerckstraat e.o.

In 2018 heeft ook de aanbesteding plaatsgevonden t.b.v. renovatie 99 woningen aan de Heemskerckstraat e.o. Ook hier betreft het onderhoudswerkzaamheden aan de schil van de woningen alsmede isolerende maatregelen. De werkzaamheden gaan in het voorjaar van 2019 van start.

Planmatig onderhoud

- De 8 appartementsgebouwen van complex 132 Oldermannenlaan zijn van een nieuwe laag dakbedekking voorzien en het isolatiepakket op het dak is verhoogd. De galerijen zijn van een nieuwe afwerklaag voorzien.
- De 69 appartementen van complex 140 Kamerledenlaan zijn van nieuwe badkamers en keukens voorzien. Tevens heeft het noodzakelijke onderhoud aan de liften plaats gevonden.
- De 48 appartementen van complex 151 Ten Oeverstraat/Hardesteinstraat zijn geschilderd en er is dubbelglas aangeboden.
- Bij de 54 appartementen van complex 179 Winkelcentrum Zwolle-zuid zijn de dilatatievoegen vervangen.
- Het complex 182 DOAS (Oude Ambachtschool) is geheel aan de buitenzijde geschilderd en zijn er herstelwerkzaamheden aan de gevels uitgevoerd.
- De 25 appartementen van complex 184 Wilhelminaschool zijn aan de buitenzijde opnieuw geschilderd.
- Een 5-tal woningen van complex 241 Resedastraat e.o. zijn geschilderd en zijn er dak werkzaamheden verricht. De overige woningen zijn in 2019 aan de beurt.

Stadsdeel Midden

Stadsdeel Midden bestaat uit de wijken Centrum, Kamperpoort, Diezerpoort, Aa-landen en Berkum.

Nieuwbouw en renovatie

Centrum Weezenlanden

De woningbouwontwikkeling op het voormalige ziekenhuisterrein De Weezenlanden heeft vertraging opgelopen door de enorme prijsstijgingen in de bouw en een tekort aan mankrachten. Start bouw van de 36 appartementen zal in het 2e kwartaal van 2019 plaats vinden. De verwachting is dat het complex eind 2020 zal worden opgeleverd. De grondoverdracht heeft eind 2018 nog plaatsgevonden.

Natuurlijke wijkvernieuwing Dieze-Oost

Het toekomstbestendig maken van deze wijk is bereikt door een deel van ons bezit te transformeren van portieketagewoningen naar eengezinswoningen en appartementen met lift. Daarnaast wordt ongeveer een derde van ons bezit gerenoveerd. Voor het overige deel van de woningen worden de mogelijkheden voor renovatie tot sloop/nieuwbouw onderzocht.

Binnenhofjes

De sloop van de derde fase is eind 2018 gestart t.b.v. nieuwbouw 15 sociale huurwoningen en 46 koopwoningen. Start bouw van de sociale huurwoningen is in het tweede kwartaal van 2019, oplevering eind 2019. De verkoop van de woningen is in het najaar 2018 gestart; ruim 80% is verkocht.

Isaïc van Hoornbeekstraat

In 2018 is de aanbesteding gehouden van de renovatie aan de Isaïc van Hoornbeekstraat. De voorbereidende werkzaamheden zijn gestart. In het voorjaar 2019 wordt gestart met de werkzaamheden.

Planmatig onderhoud

- De 24 woningen van complex 103 Javastraat zijn geheel geschilderd en de ventilatievoorzieningen zijn op orde gebracht.
- Bij een 8-tal woningen van complex 104 Goudsbloemstraat e.o. is het dak geheel vervangen. De overige woningen zijn in 2019 aan de beurt.
- De 60 woningen van complex 118 Alm zijn geheel geschilderd.
- Bij de 112 appartementen van complex 119 Gantel e.o. zijn de asbesthoudende ventilatieleidingen gesaneerd. Tevens zijn op verzoek de badkamers en keukens vernieuwd.
- De 53 woningen van complex 120 Botlek zijn geheel geschilderd.
- De liften van de 396 appartementen van complex 124 Haringvliet/Dollard zijn gereviseerd.
- De 108 woningen van complex 125 Tilligterbeek zijn geheel geschilderd. Het vervangen van de dakbedekking van de platte daken zal in 2019 opgepakt worden.
- De 37 woningen van complex 180 Fenix zijn geheel geschilderd.
- De garages complex 215 Gender (64 woningen Vissersdorp) zijn voorzien van nieuwe kanteldeuren. De uitvoering van het schilderwerk van de woningen zal in 2019 plaats vinden.

Stadsdeel Noord

Stadsdeel Noord bestaat uit de wijken Holtenbroek, Westenhofte en Stadshagen.

Nieuwbouw en renovatie

Holtenbroek

Voor de wijk Holtenbroek is met betrokken partijen een positioneringsstatement opgesteld zoals in de Prestatieafspraken was afgesproken. Deze gezamenlijke visie op Holtenbroek wordt in 2019 omgezet naar een werkplan met concrete projecten en worden onderlinge afspraken vastgelegd.

Versnellingsactie Schubertstraat

In 2018 zijn de voorbereidingen gedaan om de bestemmingsplanprocedure op te starten voor de realisatie van 27 appartementen aan de Schubertstraat. Op de locatie staat nu nog een voormalige kleuterschool, die tijdelijk in gebruik is door een Surinaamse moslimgemeenschap. Zij zijn bezig met de bouw van een nieuwe moskee elders in de wijk. Op de naastgelegen locatie staat ook een school die permanent gebruikt wordt als moskee door een Marokkaanse moslimgemeenschap. Deze vereniging heeft plannen om op de locatie nieuwbouw te realiseren. De verwachting is dat medio 2019 gestart wordt met sloop en aansluitend de nieuwbouw.

Lassuslaan, Buxtehude- en Frobergerstraat

De 6 woongebouwen met portieketageswoningen aan de Lassuslaan, Buxtehude- en Frobergerstraat worden gerenoveerd. De voorbereidingen daarvoor en de aanbesteding heeft in 2018 plaatsgevonden. De start van de uitvoeringswerkzaamheden is in de tweede helft van 2019.

Palestrinalaan

De 2 woongebouwen met ieder 140 appartementen worden in 2020/2021 gerenoveerd. De voorbereidingen met de bewoners en een architect zijn gestart om niet alleen een bouwtechnisch goede woning te maken maar ook om de leefbaarheid te verbeteren.

Bachlaan

Op de locatie Bachlaan - waar voorheen 162 portiekflats stonden - worden in totaal 132 woningen, waarvan 116 woningen in de sociale huursector gebouwd. De realisatie vindt in 2 fases plaats. In 2016 is de 1^e fase opgeleverd. De 2^e fase betreft 44 appartementen in de sociale sector en de verkoop van een stuk grond, waarop 16 koopwoningen worden gebouwd. De appartementen zijn in het eerste kwartaal van 2018 opgeleverd.

Stadshagen

In deelgebied Breecamp zijn eind 2018 de 22 terpwoningen gelegen aan de Wenckebachstraat opgeleverd. Dit betreft energiezuinige woningen voor 1- en 2 persoons huishoudens.

In 2018 is verder gewerkt aan de ontwikkeling van de buurt Breezicht. Hier zal SWZ ca. 70 woningen afnemen. De eerste woningen worden volgens verwachting in 2019 opgeleverd.

Planmatig onderhoud

- Aan de lift van complex 171 Bélvédère (56 woningen) is het noodzakelijke onderhoud uitgevoerd.
- De 14 appartementen van complex 188 Schumannlaan zijn geheel aan de buitenzijde geschilderd.
- De daken van de bergingen van complex 212 (144 woningen) worden van een nieuwe laag dakbedekking voorzien. De uitvoering van deze werkzaamheden zal in 2019 plaats vinden.
- Bij een deel van de galerijen van complex 214 Palestrinalaan (280 appartementen) zijn herstelwerkzaamheden uitgevoerd.

Bijlage 2 Overzicht ontwikkeling

Opgeleverde woningen in 2018

Project	Appartementen	Grondgebonden	Overig
Terpwoningen Oude wetering Stadshagen		22	
Bachlaan fase 2	44		
Totaal	44	22	

Bijlage 3 Verslag van de ondernemingsraad

OndernemingsRaad SWZ

In het jaarverslag van 2017 maakten we melding dat er begin 2018 regionale bijeenkomsten op stapel stonden van de vakbonden FNV en CNV in het kader van de vastgelopen cao-onderhandelingen.

Op 18 januari van 2018 is er een bijeenkomst geweest in Zwolle-Zuid met een afvaardiging van het CNV en medewerkers van SWZ, deltaWonen en Openbaar belang. Hier is besproken wat de status is van de gesprekken tussen Aedes en de bonden. De gesprekken waren volledig vastgelopen, omdat de bonden vonden dat het loonbod geen opening bood om met elkaar verder te praten. Zowel Aedes als de bonden gaven niets meer toe en dit resulteerde erin dat de bonden zich hebben teruggetrokken uit het overleg met Aedes. De bonden kondigden aan met landelijke acties te komen.

Op 27 maart was er een landelijke stakingsdag in Utrecht. Vanuit Zwolle vertrok een volle bus met medewerkers van de Zwolse corporaties en afvaardiging van een corporaties uit Groningen. Geschat werd dat ruim 3.500 medewerkers van woningcorporaties uit het gehele land naar de Jaarbeurs in Utrecht zijn geweest om een signaal af te geven aan Aedes en haar achterban. Er zijn ook veel medewerkers geweest die het werk neerlegden en een snipperdag opnamen uit solidariteit met de ´stakers´. Op 10 april volgde een tweede staking in Groningen.

Uiteindelijk kwamen Aedes en de bonden in april met een gezamenlijke verklaring en werd er op 24 april 2018 een akkoord bereikt.

Werkdruk

In het vierde kwartaal van 2017 is met de directeur-bestuurder afgesproken dat leidinggevend en medewerkers met elkaar in 2018 in gesprek gaan over werkdruk. Er is matige terugkoppeling geweest aan de OR wat deze gesprekken hebben opgeleverd. In het reguliere OR overleg met de directeur-bestuurder is afgesproken dat het punt van werkdruk terugkomt in het medewerker tevredenheidsonderzoek dat begin 2019 wordt gehouden. De OR heeft aangegeven graag mee te willen denken in de vraagstelling over het onderwerp werkdruk

Verkiezingen

De OR heeft verzuimd tijdig verkiezingen uit te schrijven in september van vorig jaar. Hierdoor blijven de OR-leden langer aan dan reglementair is toegestaan. Formeel moet de OR aan de directeur-bestuurder, de medewerkers en de bonden vragen of zij hier bezwaar tegen hebben. Alle partijen hebben aangegeven geen bezwaar te hebben. De OR-verkiezingen staan gepland op 5 maart 2019.

Instemmingsverzoeken

De OR heeft over 2018 geen instemmingsverzoeken ontvangen van de directeur-bestuurder.

Adviesaanvragen

De OR heeft op 1 oktober 2018 september een adviesaanvraag ontvangen over de verbouwingsplannen en herinrichting van ons kantoor. De stukken die de OR heeft ontvangen zijn een haalbaarheidsstudie van het projectteam, een notitie over werkwijze van de heer Van Puijenbroek (Re-Office) en een oplegnotitie van de directeur-bestuurder met daarin een plan van aanpak met planning.

In oktober zijn 2 kantinebijeenkomsten geweest waarin Mark Meulenkamp, namens de projectgroep, en de heer Van Puijenbroek een presentatie hebben gegeven van de verbouwingsplannen, respectievelijk 'werkstijl'. De OR heeft vervolgens gevraagd of de verbouwingsplannen op intranet gezet konden worden zodat de medewerkers hier kennis van kunnen nemen. Naar aanleiding hiervan heeft de OR veel vragen ontvangen van medewerkers. Deze vragen zijn integraal voorgelegd aan directeur-bestuurder met het verzoek deze te beantwoorden.

Op 19 november 2018 heeft de OR het standpunt ingenomen dat zij op basis van de uitwerking van de verbouwingsplannen op het moment van de adviesaanvraag geen gedegen advies kon geven. Er was nog te veel onduidelijk. Er was geen bouwtekening en geen concreet beeld hoe de werkvlekken en werkplekken eruit gaan zien. Ook de beantwoording van de vragen gaf onvoldoende houvast om een gedragen advies uit te kunnen brengen.

Voor de goede orde: de OR is het met het MT eens dat er wat gedaan moet worden aan de inrichting van ons kantoorpand. Met name de entree van ons pand, de begane grond en de kantine geven qua inrichting en aankleding een gedateerde indruk. Ook is de OR het eens dat er wat gedaan moet worden om de kantoorinrichting beter af te stemmen op de wensen van deze tijd. Met directeur-bestuurder is afgesproken dat wanneer de verbouwingsplannen verder zijn uitgewerkt deze opnieuw ter advies aan de OR worden voorgelegd.

OR- en remuneratieoverleg met de RvC

Er is een prettig gesprek met de raad van commissarissen geweest. De OR heeft wederom haar waardering uitgesproken over het functioneren van onze directeur-bestuurder Monique Boeijen. Haar gedrevenheid en betrokkenheid zijn aanstekelijk. Monique is volgens veel medewerkers een uitstekend visitekaartje voor SWZ.

Vooruitblik

Voor 2019 staan twee themabijeenkomsten gepland vanuit het programma 'Van Goed naar beter'.

Het continu verbeteren volgens de Lean-methode zit inmiddels in ons DNA. We zien nog steeds mooie verbeteracties voorbijkomen en ook in 2019 gaan we hier zeker mee verder. Vanuit de kernwaarden 'ontmoeten en delen' hebben we het afgelopen jaar positieve verhalen mogen lezen van collega's die een dag of dagdeel met elkaar zijn meegelopen. Ook in 2019 blijven we dit doen, want het bevordert de onderlinge sfeer en samenwerking.

Verbouwing kantoor

De OR vindt de manier waarop de verbouwingsplannen met projectgroepen wordt uitgewerkt positief. Er is afvaardiging van elke afdeling binnen de projectgroep en dit moet zorgen voor het nodige draagvlak. De OR vertrouwt erop dat de verbouwing van het kantoor uiteindelijk zal leiden tot een verbetering voor iedereen. De OR blijft kritisch.

Samenstelling OR

Op 1 januari 2018 was de OR als volgt samengesteld:

- Reinier Vegter – voorzitter
- Gert-Jan Raidt – vice-voorzitter
- Laura Welling – ambtelijk secretaris
- Christiaan Dirksen – lid
- Gerard Minkjan – lid
- Douwe Wierstra – lid

Bijlage 4 Verslag van HBV De Woonkoepel

DOORPAKKEN OP TOEKOMSTVISIE 2018 +



Jaarverslag van HBV De Woonkoepel over 2018

Huurdersbelangenvereniging De Woonkoepel is de wettelijk vertegenwoordiger van de huurders van SWZ. Dit jaarverslag is het moment dat wij als bestuur van De Woonkoepel verantwoording afleggen over het functioneren aan de huurders, bewonerscommissies, directie en Raad van Commissarissen. Dit doen we ook in digitale vorm (zie www.woonkoepel-zwolle.nl).

De Woonkoepel zet zich in om de belangen van de huurders van SWZ te behartigen. Niet iedere huurder is vanzelfsprekend lid van De Woonkoepel. De Woonkoepel heeft ruim 1000 leden. Het ledenaantal is ook in 2018 gestadig toegenomen.

Dit doen wij door:

- Het signaleren van behoeften van huurders;
- Huurderswensen mee te nemen in de advisering naar SWZ;
- Samen met bewonerscommissies actief informatie in te winnen over behoeften, wensen en klachten van bewoners over woningen en hun woonomgeving;
- Te helpen bij het bevorderen van de zelfredzaamheid van buurten en bewoners.

Speerpunten daarbij zijn:

- Betaalbaarheid van woningen (gevolgen effecten huur en beleid);
- Energiebesparing (onder andere optimale energiekwaliteit woningen);
- Duurzaamheid (kwalitatief goed en levensloopbestendig bouwen);
- Beschikbaarheid (doelgroepenbeleid, woningtoewijzing);
- Prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersverenigingen.

In totaal zijn er op dit moment 13 bewonerscommissies/verenigingen. Ook hebben we dit jaar wederom 2 nieuwe bewonerscommissies mogen verwelkomen. Maar er zijn nog steeds wijken waar geen bewonerscommissie is. We werken er hard aan om deze daar ook te realiseren. Doordat er gelukkig steeds meer bewonerscommissies/verenigingen bij komen, heeft dit geleid tot een taakverdeling binnen het bestuur van De Woonkoepel, passend bij de competentie van de leden.

Mevrouw Van der Vegte doet de administratie voor de bewonerscommissies/verenigingen, het ondersteunen bij het opzetten van bewonerscommissies en het bijwonen van de start communicatie van de bewonerscommissies.

De heer Kranenburg draagt zorg voor de persoonlijke contacten met de bewonerscommissies/verenigingen.

Helaas is dit jaar ook een bewonerscommissie (Belvédère) gestopt met haar bewonersactiviteiten.

Maandag 5 februari werd in het zorg- en servicecentrum het Zonnehuis in de wijk Stadshagen een informatieavond voor de bewonerscommissies gehouden. De bestuursleden van De Woonkoepel hebben hun werkzaamheden en de functieomschrijving toegelicht.

Namens de bewonerscommissies gaven de heren F. Bloemberg en J. Koridon veel informatie over de werkwijze binnen hun buurt. Zo kon men van elkaar leren en ideeën opdoen.

Op vrijdag 14 december had De Woonkoepel al zijn bewonerscommissies/verenigingen uitgenodigd voor een hapje en een drankje bij de het restaurant De Handschoen. Tijdens deze bijeenkomst werd door onderlinge contacten veel informatie uitgewisseld.

Het bestuur heeft zich beziggehouden met:

- Het spoorboekje met als onderwerpen:
 - Huurbeleid met specifieke aandacht voor de lage inkomens;
 - Betaalbaarheid en woonlasten;
 - Participatie;
 - Duurzaamheid;
 - Prestatieafspraken corporaties;
 - Strategisch voorraadbeleid;
- Research voor de wettelijke eisen van de jaarrekening
- Het bestuur van De Woonkoepel heeft input geleverd aan de toekomstvisie van SWZ en heeft een positief advies gegeven.
- SWZ en De Woonkoepel hebben een nieuwe verwerkersovereenkomst gesloten. Deze waarborgt de privacy van huurders vanuit de wettelijke richtlijnen van de AVG. Vooraf is hiervoor informatie ingewonnen over de algemene verordening gegevensbescherming AVG bij het advocatenbureau Dommerholt.
- Afrekening glasverzekering. SWZ stelt een administratieve aanpassing voor de afrekening van de glasverzekering voor. De Woonkoepel stemt hiermee in.
- Huurvoorwaarden SWZ 2018. De Woonkoepel stemt in met de nieuwe huurvoorwaarden van SWZ.
- Het bestuur van De Woonkoepel stemt, onder voorwaarden, in met de verkoop van twee woningen aan de Assendorperstraat.
- Het Woonlastenfonds is, op aandringen van De Woonkoepel, weer verlengd. Het Woonlastenfonds is mede tot stand gekomen door intensive samenwerking van de drie huurdersbelangenverenigingen in Zwolle;
- Het vervolgoverleg over de prestatieafspraken met SWZ.
- Overleg met de visitatiecommissie.
- Beantwoording vragen van huurders en bewonerscommissies.
- Actualisering website.
- Opstellen van een meerjarenplan voor De Woonkoepel onder begeleiding van externe adviseur P. Gerrits.
- Het maken van een actieplan met begroting voor 2019.
- Participaties in klankbordgroepen van huurders met SWZ.
- Betrokken bij stagebegeleiding studente Windesheim (Kelly Bijvank) en nieuwe folders en ander voorlichtingsmateriaal.

- Bezoeken van de jaarlijkse Huurdersdag van De Woonbond.
- Overleg met SWZ over de jaarlijkse huurverhoging.
Bijzonder jammer is dat - ondanks alle inzet van de betrokken partijen - wij er niet in zijn geslaagd om voor het jaar 2018 de huurverhoging niet verder te laten stijgen. Daardoor komt de betaalbaarheid van de huren nu steeds verder onder grote druk te staan. Wel heeft SWZ de inkomensafhankelijke huurverhoging van 5,5% voor huurders met een hogere huur verlaagd naar 3,91%.
- Op 5 juli werd de nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen HBV De Woonkoepel en SWZ ondertekend. Voor de komende jaren worden daarmee de rechten en de plichten van beide partijen bekrachtigd. Bij de ondertekening waren dhr. P. Jansen en mevr. S. Bovenhorst van de Woonbond aanwezig.
- Ook heeft het bestuur van De Woonkoepel goedkeuring gegeven aan het voorstel van de RvC om mevrouw M. Boeijen opnieuw voor een periode van 4 jaar als directeur-bestuurder van SWZ te benoemen.
- Het bestuur is betrokken geweest bij de sollicitatieprocedure voor nieuwe leden van de Raad van Commissarissen.

Hoe vaak vergaderen wij?

Wij hebben diverse terugkerende vergaderingen:

- Het bestuur vergadert elke 2e maandag van de maand (behalve in juli en augustus) in het wijkkantoor van SWZ aan de Pieter Steijnstraat.
- Tweemaal per jaar houden wij een Algemene Ledenvergadering voor alle leden van de vereniging.
De eerste ALV vond plaats op 19 april 2018 met als thema "Toekomstvisie 18+". Deze werd door mevrouw Boeijen en enkele stafleden van SWZ toegelicht.
De tweede ALV vond plaats op 22 november 2018 met als thema "Armoede en Zorg", die door dhr. E. Dannenberg (voorzitter RvC) middels een presentatie werd toegelicht.
- Met de bewonerscommissies houden we 2x per jaar een bijeenkomst.
- Op jaarbasis hebben wij 5 keer overleg met de directie van SWZ.
- We hebben 2 keer per jaar overleg met de Raad van Commissarissen.
- Ook is er 4 keer per jaar overleg met de dagelijkse besturen van de bewonersraad van deltaWonen en de huurdersraad van Openbaar Belang om waar mogelijk samen op te trekken in het belang van Zwolse huurders.
- We hebben regelmatig overleg met de heer P. Gerrits, onze externe adviseur.

In 2018 hebben we daarnaast nog de volgende bijeenkomsten gehad:

- Van De Woonkoepel bijeenkomsten van de gemeente in het kader van de prestatieafspraken.
- Leden van ons bestuur woonden vergaderingen van de Woonbond bij o.a. in Assen waar de Woonbond uitleg heeft gegeven over de Autoriteit Woningcorporaties.
- Zowel de Provinciale Vergaderingen van de Verenigingsraad als de landelijke vergaderingen worden door de heer J. Besselink bezocht.
- Tevens bezochten bestuursleden Stookjerkijk bijeenkomsten van De Woonbond. *Stookjerkijk heeft als doel om energiebesparing in de bestaande huurwoningen te realiseren.*

Nieuw

In het kader van meer de achterban (leden) te betrekken en inzicht te geven, is er 2 keer een poging gedaan om dit te realiseren (het Huurderscafé). Dit heeft helaas niet het gewenste resultaat opgeleverd.

Mevrouw S. Bovenhorst (consulent Woonbond) heeft het bestuur van De Woonkoepel uitgenodigd voor de cursus STAP VOOR UIT die wordt gehouden in 2019. Alle bestuurders hebben aan gegeven dat zij gebruik willen maken van dit aanbod.

Samenstelling bestuur

Het bestuur van HBV De Woonkoepel bestond in 2018 uit de volgende personen:

- Dhr. J. Besselink, voorzitter.
- Mevr. N. Mackor-Kreffer, vicevoorzitter.
- Dhr. A. Buning, penningmeester.
- Dhr. A. Oosterhof, tweede penningmeester.
- Dhr C. Kranenburg, secretaris.
- Mevr. S. van der Vegt-Rosan, secretaris bewonerszaken.
- Dhr. M. Verdoorn, communicatie en functionaris gegevens bescherming.

Verder maken wij gebruik van de diensten van:

- Mevr. D. Weegenaar-Bosch, intern adviseur.
- Mevr. J. van Elburg, notulist: vanaf September.
- Dhr. P. Gerrits, extern adviseur.

Op onze website vindt u relevante informatie voor huurders: www.woonkoepel-zwolle.nl. Hier kunt u zich ook aanmelden als lid van de Woonkoepel. Het lidmaatschap is gratis. U kunt ook een mail sturen naar info@woonkoepel.nl. Daarnaast is De Woonkoepel actief via de sociale media zoals facebook.

Secretaris C. Kranenburg

Bijlage 5 Maatschappelijke belanghouders

Onze maatschappelijke partners en belanghouders zijn globaal in te delen in vijf categorieën: zorg- en welzijnsinstellingen, huurders, de overheid, andere corporaties en de categorie overige.

Huurders

- Huurdersbelangenvereniging De Woonkoepel, Zwolle
- Bewonersvereniging BABUTI
- Bewonersvereniging Belvedere
- Bewonersvereniging Botlek
- Bewonerscommissie Curans
- Bewonersvereniging Wooncomplex Händellaan 237
- Bewonersvereniging Ittersumerbroek
- Bewonersvereniging Parkplan Berkum
- Bewonersvereniging ´t Vissersdorp
- Bewonerscommissie Tweestromen Veste
- Bewonersvereniging Het Hoge huis,
- Bewonerscommissie De Wijzen
- Stichting MMWT, de Nooten

Zorg- en welzijnsinstellingen

- Driezorg, Zwolle
- Fokus, Groningen
- Frion, Zwolle
- IJsselheem Ouderenzorg, Kampen
- RIBW Groep Overijssel, Zwolle
- Stichting De Herberg, Zwolle
- Stichting JP van de Bent, Deventer
- Kadera, Zwolle
- Travers, Zwolle
- Leger des Heils, Zwolle
- Stichting BeMa, Zwolle
- Zonnehuisgroep Zwolle
- Icare Zwolle
- Stichting WijZ / De Kern, Zwolle
- Limor, regio Overijssel
- MEE IJsseloevers, Zwolle
- Tactus, Zwolle
- Trias Jeugdzorg, Zwolle
- Interakt Contour
- Dimence, Zwolle
- Stichting Empower
- Stichting Nidos
- Creating Balance
- Stichting Voorzieningen voor Verstandelijk en Meervoudig Gehandicapten Zwolle e.o.

Overheid

- Gemeente Zwolle
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Den Haag
- Provincie Overijssel, Zwolle
- Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

Corporaties

- Openbaar Belang, Zwolle
- deltaWonen, Zwolle
- Beter Wonen, IJsselmuiden

Overige NoWoZo corporaties:

- Vechtdal Wonen, Hardenberg/Ommen
- Vechthorst, Dalfsen
- Salland Wonen, Raalte
- Wetland Wonen, Steenwijkerland/Zwartwaterland
- Woonconcept, Meppel

Overige

- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
- Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)/Autoriteit woningcorporaties (Aw)
- Aedes, vereniging van woningcorporaties
- De Groene Huisvesters
- De Woonbond
- Natuur en Milieu Overijssel
- Concilium, Zwolle
- Deltion College, Zwolle
- ROC Landstede, Zwolle
- Stichting Present, Zwolle

Bijlage 6 Beheersinstrument

Planning	Frequentie	Resultaat
Meerjaren-planning	Jaarlijks	Beleidsplan 2018+ (in 2017 herijkt)
	Jaarlijks	Meerjarenprognose
Jaarplanning	Jaarlijks	Jaarplannen
	Jaarlijks	Begroting

Control	Frequentie	Resultaat
Hoofdrapportage	Kwartaal	Kwartaalrapportage per afdeling
	Jaarlijks	Jaarverslag

Interne controle en beoordeling	Frequentie	Resultaat
Controles ICP	Doorlopend	AO/IB, processen, informatievoorziening
Meetpunten	Kwartaal	Controle op jaarplannen
Medewerkerstevredenheids-onderzoek	Om de drie jaar	Onderzoek naar tevredenheid personeel (in 2015 gehouden)
MT-stukken/directie besluiten	Tweewekelijks	Beoordelen managementstukken
Treasury	Jaarlijks Kwartaal	Treasuryjaarplan Treasuryrapport
Externe controle en beoordeling	Frequentie	Resultaat
Controle accountant	Jaarlijks	Managementletter n.a.v. interimcontrole en jaarrekening
Autoriteit woningcorporaties (Aw)/ (WSW)	Jaarlijks	Rapportages AW en WSW
Aedes Benchmark	Jaarlijks	Brancherapportage met individuele benchmarkpositie
Visitatiecommissie	Om de vier jaar	Visitatierapport
Kwaliteitsmeting	Doorlopend	Interne rapportage

Bijlage 7 Deelnemingen en verbindingen

In deze bijlage worden de deelnemingen en verbindingen verantwoord.

Eind 2018 resteren de volgende deelnemingen c.q. verbindingen:

Stichting Beheer Onroerende Zaken

Met de start van de verkoop van bestaande huurwoningen in het complex Gender in de wijk de Aa-landen is het eigendom van het gemeenschappelijk groen overgedragen aan de Stichting Beheer Onroerende Zaken. De deelnemers in deze stichting zijn SWZ en de kopers in het betreffende complex (eind 2018 waren er 40 van de 100 woningen verkocht). Deze stichting is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gemeenschappelijk groen en de verlichting in het betreffende complex.

De officiële overdracht van de grond tegen een symbolische prijs van € 1 heeft in 2005 plaatsgevonden. De omzet in deze stichting beperkt zich tot het beheer van het groen en de kosten van de verlichting. Het eigen vermogen in de stichting is nihil en de financiële verplichting aan SWZ beperkt zich tot de symbolische overdrachtprijs.

De gemaakte kosten voor tuinonderhoud worden volledig doorberekend aan de kopers in dit complex en aan SWZ. Het behaalde resultaat in 2018 in de stichting is nihil. De risico's in deze stichting beperken zich tot het beheer en onderhoud van het gemeenschappelijk groen.

Stichting Earthship

In 2009 bestond SWZ 100 jaar. In samenwerking met ROC Landstede werd een zogenaamd "Earthship" in het park de Nooterhof in Zwolle gebouwd. De stichtingskosten zijn opgebracht door eenmalige bijdragen van SWZ en Landstede, diverse sponsorbijdragen en aangevuld met een lening van SWZ. Het Earthship is ondergebracht in een stichting, waarvan het bestuur wordt gevormd door SWZ en Landstede. De lening u/g wordt in onze jaarrekening verantwoord.