

fien
wonen

Jaarverslag 2017



Inhoud

Voorwoord	6
Deel 1: Volkshuisvestelijk verslag	8
1. Doelstelling	8
1.1 Missie & Visie	8
1.2 Droombeeld Fien Wonen	8
1.3 Ontwikkelingen in de omgeving	9
2. Samenstelling woningvoorraad en beheer	10
2.1 Samenstelling woningvoorraad	10
2.2 Betaalbaarheid van de voorraad	12
2.3 Verkoop huurwoningen	12
2.4 Woonruimteverdeling	13
2.5 Instandhouding, verbetering en duurzaamheid van de woningen	14
3. Nieuwbouw	16
3.1 Nieuwbouw in ontwikkeling	16
3.2 Nieuwbouw in uitvoering	17
3.3 Nieuwbouw opgeleverd	17
4. Dienstverlening	17
4.1 Woonomgeving en leefbaarheid	19
4.2 Wonen en sociaal economische problematiek	20
4.3 Wonen en zorg	21
5. Juridische structuur	22
6. Interne organisatie en personele bezetting	23
6.1 Medewerkerspopulatie	23
Deel 2: Financiën	27
1. Waarborgen van de financiële continuïteit	27
2. Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie	30
3. Risicomanagement en interne controle	31

Deel 3: Maatschappelijk verantwoord ondernemen	32
1. Prestatieafspraken	32
2. Betaalbaarheid en duurzaamheid	32
3. Programma duurzaamheid	33
4. Leefbaarheid	34
5. Beschikbaarheid	34
Deel 4: Verslag Raad van Commissarissen	35
1. Inleiding	35
2. Governance	36
2.1 Visie op toezicht en toetsing	36
2.2 Governancecode	37
3. Toezicht	37
3.1 Toezicht op strategie	37
3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties	38
3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties	39
4. Werkgeversrol	40
4.1 Invulling werkgeversrol bestuur	40
4.2 Organisatiecultuur en integriteit	41
4.3 Conclusies werkgeversrol	42
5. Adviesfunctie	42
6. Samenstelling en functioneren	42
6.1 Samenstelling	42
6.2 Functioneren	45
7. Bezoldiging	47
7.1 WNT-verantwoording	47
8. Vergadering en overleg	49
8.1 Vergader- en besluitenschema	49
8.2 Overleg met huurders	50
8.3 Overleg met de ondernemingsraad	50
9. Vooruitblik en dankwoord	50
9.1 Vooruitblik	50
9.2 Dankwoord	50
9.3 Slotverklaring	50
9.4 Ondertekening	51

Deel 5: Jaarrekening	53
1. Balans per 31 december 2017	54
2. Winst- en verliesrekening	56
3. Kasstroomoverzicht	57
4. Toelichting op de jaarrekening	58
4.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	58
4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	59
4.3 Financiële instrumenten	70
4.4 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	73
4.5 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	77
4.6 Toelichting op de balans	78
4.7 Toelichting op de winst- en verliesrekening	93
4.8 Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht	103
4.9 Ondertekening van de jaarrekening	103
Deel 6: Overige gegevens	104
Kengetallen	106

Voorwoord

2017 is voor dan nog Omnivera GWZ een bewogen jaar waarin we enorme stappen hebben gezet. We stelden in 2017 een ondernemingsplan vast, lieten een visitatie uitvoeren, bouwden aan projecten en als klap op de vuurpijl ontruimden we ons kantoor omdat er twijfel bestaat over de technische constructie. Een jaar dus waarin veel is gebeurd en waarin we in weerwil van soms een tegenslag toch met elkaar de goede kant op bewegen.

Tegen deze achtergrond inspireerde de ontwikkeling van onze nieuwe naam (Fien Wonen) en ons nieuwe DNA (optimistisch, vindingrijk en betrokken) ons allemaal. Het gaf een positieve impuls en verankerde de basis voor onze nieuwe koers. Terwijl het werk gewoon doorging, ontwikkelden we op de achtergrond een nieuwe website, een nieuw bewonersblad en een nieuwe huisstijl. Allemaal vooruitlopend op de aftrap van onze nieuwe naam op 30 januari 2018. De datum waarop 100 jaar geleden één van de voorgangers van Fien Wonen zijn eerste toelating kreeg. In dit jaarverslag hebben we ervoor gekozen onze nieuwe naam te hanteren.

Met de vaststelling van ons ondernemingsplan **Ruimte voor wonen** koos Fien Wonen aan het begin van het jaar voor de richting waarop wij als bedrijf ons de komende vier jaar willen ontwikkelen. Via <https://media.fienwonen.nl/fien-ondernemingsplan> is onze strategische koers voor iedereen gemakkelijk benaderbaar. Fien Wonen biedt al jaren goede en betaalbare woningen voor huishoudens met lage inkomens en kwetsbare doelgroepen. Dat blijft de komende periode voorop staan. Daarbij hebben huurders gestuurde dienstverlening en keuzevrijheid een centrale waarde.

Met het ondernemingsplan als uitgangspunt zetten we in 2017 de volgende vervolgstappen:

- Portefeuillestrategie en strategisch voorraadbeleid
- Programma duurzaamheid
- Plan van Aanpak organisatieverandering
- Inrichting sturingsinformatie.

Terwijl op strategisch niveau de organisatie verder ingericht wordt, bouwde Fien Wonen in dezelfde periode in de Oranjebuurt 5 huurwoningen en 6 koopwoningen. Later in het jaar besloten we om de koopwoningen in de laatste twee fases van het project in huur om te zetten. Zo kunnen we nog beter invulling geven aan onze strategische doelstellingen en de duurzaamheid van onze voorraad een mooie impuls geven. Alle huurwoningen in de Oranjebuurt zijn in 2017 verhuurd aan buurtbewoners. Door de kleinschaligheid van de aanpak blijft de sociale samenhang in de buurt ondanks de herstructurering, grotendeels intact. Een mooie les waar we in de toekomstige herstructurering zeker rekening mee houden.

Tegelijkertijd verandert in 2017 de wereld om ons heen. Met de gemeente Vijfheerenlanden in het vooruitzicht brachten we samen met de collega corporaties een advies uit voor de toekomstige woningmarktregio. De 3 huurdersorganisaties uit Zederik, Leerdam en Vianen hebben zich verenigd in Vijfheerenhuurders. Een prachtig initiatief waarmee de huurders de weg vrij maken om over dik een jaar gezamenlijk prestatieafspraken te ondertekenen. In de gemeente Hardinxveld-Giesendam staat de samenwerking met de Drechtsteden voor de deur. Beide ontwikkelingen hebben consequenties voor de prestatieafspraken 2018.

In de gemeente Hardinxveld-Giessendam startte Fien Wonen in 2017 de gesprekken over de overname van het woonwagencentrum. Het gaat om een relatief kleine locatie met 6 staanplaatsen plus sanitaire ruimten. Daarnaast staat de herontwikkeling van de locatie aan de Stationsstraat op de agenda.

Halverwege het jaar is het visitatierapport afgerond en gepubliceerd. Een kritisch rapport waarin de nodige lessen voor de toekomst staan. Lessen die we goed kunnen gebruiken en die ons de komende tijd nog beter bij de les houden. Doen wat de bedoeling is. Voor de dorpen en met de huurders aan top.

Elisabeth ter Borg

directeur-bestuurder Fien Wonen

Deel 1:

Volkshuisvestelijk

verslag

1. Doelstelling

1.1 Missie & Visie

Begin 2017 heeft Fien Wonen haar nieuwe ondernemingsplan – Ruimte voor Wonen – vastgesteld. Daarin zijn de missie en visie voor de komende jaren vastgelegd. De missie van Fien Wonen is:

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

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

In 2017 zijn we gestart met de uitwerking van deze missie en visie in een portefeuillestrategie en ons strategisch voorraadbeleid. In 2018 ronden we deze trajecten af. Maar de nieuwe missie en visie vraagt meer. Voor de organisatie vraagt de huurdersgestuurde dienstverlening om een kanteling. Hiervoor is een droombeeld van de organisatie geschetst.

1.2 Droombeeld Fien Wonen

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

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

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

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

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

1.3 Ontwikkelingen in de omgeving

In 2017 is de dynamiek in de omgeving op bestuurlijk niveau behoorlijk groot. De voorbereidingen voor de gemeentelijke herindeling tot de Vijfheerenlanden voor de gemeente Zederik, Leerdam en Vianen en samenwerking met de Drechtsteden voor de gemeente Hardinxveld Giesendam zijn duidelijk merkbaar. Tegelijkertijd dringen maatschappelijke veranderingen als gevolg van wijzigend Rijksbeleid zich op. Dit is vooral merkbaar in de zorg en de huisvesting van statushouders.

ZORG IN BEWEGING

Door wijzigingen in de zorg krijgt ook Fien Wonen te maken met steeds meer verwarde mensen in de dorpen, hebben onze zorgpartijen te maken met zwaardere indicaties waarvoor de bestaande zorgomgeving niet meer aansluit en zoeken particulieren gezamenlijk duurzame oplossingen voor verwanten die niet volledig zelfstandig kunnen wonen. Fien is met enkele partijen in gesprek om oplossingen te bedenken die aansluiten bij wet en regelgeving en bij de behoeften van haar huurders.

HUISVESTING STATUSHOUDERS

Na een turbulent jaar in 2016 merken de corporaties dat het beleid van de rijksoverheid om vluchtelingen zo dicht mogelijk bij de eigen omgeving op te vangen groot effect heeft op de taakstelling. Dit betekent dat Fien

Wonen minder woningen heeft hoeven te reserveren voor deze doelgroep. Direct gevolg is dat er meer woningen beschikbaar zijn gekomen voor onze primaire doelgroep.

DRECHTSTEDEN

De gemeente Hardinxveld-Giessendam is op 1 juli 2017 toegetreden tot de Drechtsteden. Op 1 januari 2018 krijgt dit ook ambtelijk zijn beslag. Politiek bestuurlijk blijft de gemeente Hardinxveld Giessendam een zelfstandige gemeente met haar eigen woningmarktregio. Voor Fien Wonen heeft deze samenwerking geen consequenties voor de indeling in de woningmarktregio. Desalnietemin is de oriëntatie van de gemeente verlegd en is het vraagstuk van Fien Wonen voor de toekomst verlegd naar haar bijdrage aan de volkshuisvestelijke problematiek in de Drechtsteden.

VIJFHEERENLANDEN

De gemeente Zederik heeft in 2016 het besluit genomen om op 1 januari 2019 samen te gaan met de gemeenten Vianen en Leerdam. Vanaf die datum vormen zij de gemeente Vijfheerenlanden. Over de woningmarktregio waartoe de nieuwe gemeente gaat behoren, is nog geen keuze gemaakt. In 2017 hebben de corporaties die actief zijn in de toekomstige gemeente Vijfheerenlanden een gezamenlijke analyse uitgevoerd en advies gegeven over de toekomstige woningmarkt regio van haar voorkeur. In de loop van 2018 zal duidelijk worden tot welke Woningmarktregio de toekomstige gemeente Vijfheerenlanden zal toetreden.

HUURDERSORGANISATIES

Sinds de fusie zijn de huurdersorganisaties van beide voorlopers met elkaar in gesprek over een mogelijk samengaan. Eind 2017 heeft de Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam aangegeven geen gezamenlijk overleg te willen. Een situatie welke in 2018 de nodige aandacht zal vragen. Naast deze strubbeling heeft in 2017 periodiek regulier en informeel overleg plaats gevonden met de huurdersbelangenorganisaties. Daarnaast hebben zij een nieuw lid van de Raad van commissarissen bindend voorgedragen.

2. Samenstelling woningvoorraad en beheer

2.1 Samenstelling woningvoorraad

Op 31 december 2017 beheert Fien Wonen 3.123 zelfstandige woningen; 1.127 in de gemeente Zederik en 1.996 in de gemeente Hardinxveld-Giessendam. In 2017 werden in de Oranjestad in Hardinxveld-Giessendam 5 grondgebonden nieuwbouwwoningen opgeleverd.

Daarnaast zijn er woningen uit de bestaande voorraad verkocht. Sommige met korting en terugkoopgarantie via Koopgarant© of Koopcomfort© en andere zonder deze extra voorzieningen, gewoon op de markt. Ook kocht Fien Wonen woningen uit Koopgarant© of Koopcomfort© terug en nam deze woningen in verhuur.

Woningtype	Hardinxveld-Giessendam	Zederik	Totaal
Woningen	1.586	911	2.497
Seniorenwoningen	399	209	608
Mindervaliden woningen	11	7	18
Totaal	1.996	1.127	3.123

Tabel Overzicht huurwoningen naar type en gemeente op 31-12-2017

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

Plaats	Aantal	Aandeel
Ameide	248	8%
Hei- en Boeicop	61	2%
Leerbroek	91	3%
Meerkerk	331	11%
Nieuwland	78	2%
Tienhoven	35	1%
Lexmond	283	9%
Zederik	1.127	36%
Beneden Hardinxveld	1.403	45%
Boven Hardinxveld	593	19%
Hardinxveld-Giessendam	1.996	64%
Totaal	3.123	100%

Tabel geografische verdeling woningbezit op 31-12-2017

OVERIGE VERHUUREENHEDEN

Gemeente Zederik:

- 7 standplaatsen in het woonwagencentrum Burggraaf te Meerkerk
- 12 garageboxen in Nieuwland en Lexmond
- 4 parkeerplaatsen in complex Patrijs in Meerkerk
- Zorggebouw met 24 verpleeghuisplaatsen en 1 kantoor in Lexmond
- Gezondheidscentrum met huisartsenpraktijk en een praktijk voor fysiotherapie in Meerkerk.

Gemeente Hardinxveld-Giessendam:

- Recreatieruimte Jupiterstraat
- Recreatieruimte Peulenhof
- Ruimte voor Rivas Zorggroep in de Jacobsweer
- Wijksteunpunt aan de Stationsstraat
- Dagopvang stichting Waardeburgh in de Peulenhof
- 2 recreatieruimtes in de Rembrandthof
- Recreatieruimte Venusstraat
- Recreatieruimte Vijverhof
- 69 garages
- Berging in de Peulenstraat
- 60 verhuur-/zorgeenheden in woonzorgcomplex De Lange Wei
- 18 verhuur-/zorgeenheden in verpleeghuis Judith Leijsterhof
- 20 verhuur-/zorgeenheden in woonlocatie Stichting Syndion
- 52 verhuur-/zorgeenheden in verpleeghuis Tiendwaert
- Apotheek & Huisartsenpraktijk Drijverschuit.

2.2 Betaalbaarheid van de voorraad

HUURBELEID

In de eerste helft van 2017 is de portefeuillestrategie vastgesteld en in het tweede halfjaar het strategisch voorraadbeleid herijkt; de streefhuren maken hier onderdeel van uit. In 2018 wordt alles definitief afgerond.

HUURPRIJSKLASSE

Van de woningvoorraad behoort 89% tot de categorie 'goedkoop' of 'betaalbaar'. De gemiddelde kale maandhuur ligt in 2017 op € 518,-. Het gemiddelde huurprijsniveau in 2017 is 66% van maximaal redelijk.

In verband met het passend toewijzen zijn de streefhuren in een aantal gevallen bijgesteld tot onder de aftoppingsgrenzen. In een enkel geval is de huurprijs bijgesteld bij het huisvesten van statushouders. Als op het moment van de huisvesting al bekend is dat de familieleden van de vergunninghouder binnen korte tijd naar Nederland komen, kiest Fien Wonen er voor om de vergunninghouder een eengezinswoning toe te wijzen, zodat hij niet binnen korte tijd weer moet verhuizen. In dit geval wordt een huurovereenkomst voor bepaalde tijd overeengekomen, waarbij de huurprijs tot de datum van de gezinshereniging wordt bijgesteld. Na de gezinshereniging wordt een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd afgesloten. Uiteraard gebeurt dit in overleg met de gemeente en Vluchtelingenwerk. In 2017 kwam dit tweemaal voor in de gemeente Zederik.

De woningvoorraad per 31 december 2017 is in onderstaande tabel naar huurprijsklasse weergegeven:

Huurprijsklasse	Hardinxveld-Giessendam	Aandeel	Zederik	Aandeel	Totaal	Aandeel
Goedkoop (tot € 414,02)	379	19%	159	14%	538	17%
Betaalbaar tot passend toewijzen grens (€ 414,03 - € 592,55)	1.201	60%	691	61%	1.892	61%
Betaalbaar tot 2 ^e passend toewijzen grens (€ 592,56 - € 635,05)	236	12%	104	9%	340	11%
Duur (€ 635,06 - € 710,68)	163	8%	136	12%	299	10%
Vrije sector (vanaf € 710,68)	17	1%	37	3%	54	2%
Totaal	1.996	100%	1.127	100%	3.123	100%

Tabel Huurwoningen naar huurklasse op 31 december 2017

2.3 Verkoop huurwoningen

Eind 2017 is in de portefeuille strategie vastgelegd dat alleen daartoe gelabelde woningen worden verkocht. De mogelijkheid van verkoop aan zittende huurders is vervallen.

KOOPVARIANTEN

In 2017 zijn in totaal 12 woningen in Zederik teruggekocht. Hiervan werden 8 woningen in verhuur genomen, 3 woningen opnieuw doorverkocht door middel van Koopgarant en 1 woning verkocht in de reguliere verkoop. Daarnaast werden 3 woningen, die in 2016 waren teruggekocht, in 2017 doorverkocht met Koopgarant en werden 2 woningen, teruggekocht in 2016, definitief verkocht in 2017.

De woningvoorraad met een terugkoopverplichting voor Fien Wonen was op 31 december 2017:

- Koopgarant© : 123 woningen
- Koopcomfort©: 17 woningen
- Totaal: 140 woningen
(Afname van 7 t.o.v. 2016)

2.4 Woonruimteverdeling

PRIMAIRE DOELGROEP

De primaire doelgroep werd in 2017 gevormd door huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 36.165,- per jaar. Van alle toewijzingen in de sociale sector moet minstens 80% gedaan zijn aan deze primaire doelgroep. In 2017 wees Fien Wonen 207 sociale huurwoningen (97,6%) toe aan de primaire doelgroep. Voor bijzondere situaties maakt Fien Wonen bewust gebruik van de 10% marge, zoals bij toewijzingen van aangepaste (Miva-) woningen, bij urgenties (stadsvernieuwing) en bij de huisvesting van statushouders.

WONINGZOEKENDEN

Fien Wonen werkt met 14 woningcorporaties in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en in de aangrenzende regio's Lingewaal, Land van Heusden & Altena en de Bommelerwaard met een gezamenlijk woonruimtetoewijzingssysteem: Woongaard. De woningmarktregio Woongaard exploiteert gezamenlijk 48.939 woningen. Woningzoekenden kunnen zich inschrijven via Woongaard en reageren op alle aangeboden woningen. Voor Fien Wonen betekent dit dat woningzoekenden uit de hele Woongaard regio kunnen reageren op het aanbod. Woongaard stelt periodiek marktinformatie beschikbaar.

Woningmarktregio Woongaard	Woongaard	Zederik	Hardinxveld-Giessendam
Ingeschreven woningzoekenden	56421	1004	1582
Actief woningzoekend	8%	5,5%	6,2%
Zoektijd (jaar)	0,9	0,8	0,9
Inschrijftijd (jaar)	5,1	3,4	3,6
Populariteit (reacties per woning)	35	29	24

Tabel: Markttontwikkelingen in de vraag Woongaardregio, 2017

URGENTEN

De behandeling van een aanvraag voor urgentie is een gemeentelijke aangelegenheid. In Zederik wordt het College van Burgemeester en Wethouders geadviseerd door de Adviescommissie WoningToewijzing (Fien Wonen is lid van deze commissie). In 2017 zijn in totaal 5 woningen aan urgenten toegewezen (niet zijnde statushouders) in de gemeente Zederik. In Hardinxveld-Giessendam zijn in totaal 7 woningen aan urgenten toegewezen. Van deze urgenten waren 5 stadsvernieuwingsurgent, 1 sociale/medisch urgent en 1 aan een speciale doelgroep, volgens afspraak met de gemeente Hardinxveld-Giessendam.

BEZWAREN WONINGTOEWIJZING

Burgemeester en wethouders van beide gemeenten behandelen klachten over de woningtoewijzing. In 2017 ontving Fien Wonen geen klachten over de woningtoewijzing.

VRIJGEKOMEN WONINGEN

Fien Wonen heeft een divers aanbod aan woningen. Dit betreft zowel het woningtype, maar ook in huurprijsklasse en eigendomsvorm. In 2017 kwamen in de bestaande sociale woningvoorraad in de gemeente Hardinxveld-Giessendam 116 woningen, 4 garages en 1 bedrijfswoning vrij. In de gemeente Zederik kwamen 100 woningen vrij, waarvan 6 woningen verhuurd in de vrije sector. De mutatiegraad op basis van verhuringen komt daarmee voor het gehele bezit uit op 6,8%. In 2015 was dit 7% en in 2016 8,1%.

Een leegstandsbeheerder verhuurt woningen die op termijn gesloopt worden. Via de leegstandswet worden 40 woningen verhuurd. Dit zijn woningen die zijn aangewezen voor toekomstige sloop in de Oranjebuurt. In de Frederikstraat en Sluisweg zijn 12 woningen via een anti-kraak contract verhuurd. De toekomst van deze woningen wordt in 2018 vastgesteld.

2.5 Instandhouding, verbetering en duurzaamheid van de woningen

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

INSTANDHOUDING

Ten aanzien van de instandhouding kent Fien Wonen het niet-planmatig onderhoud en planmatig onderhoud. In 2017 besteedde Fien Wonen € 1,2 miljoen aan niet-planmatig onderhoud en € 2,6 miljoen aan planmatig onderhoud.

NIET-PLANMATIG ONDERHOUD

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

REPARATIEONDERHOUD

Het reparatieonderhoud wordt uitgevoerd naar aanleiding van een melding van een gebrek dat binnen korte termijn moet worden opgelost. In 2017 ontving Fien Wonen 3.659 reparatiemeldingen. De uitgaven hiervan bedragen € 0,7 miljoen.

ONDERHOUDSABONNEMENT

Voor het onderhoud dat valt onder het besluit kleine herstellingen, het zogenaamde huurdersonderhoud, kan de huurder desgewenst een onderhoudsabonnement afsluiten voor € 7,- per maand. Fien Wonen neemt dan enkele zaken van het huurdersonderhoud over. Eind 2017 voerde Fien Wonen gesprekken met de huurdersorganisaties om te komen tot een uniform onderhoudsbeleid. Dit beleid wordt vanaf 1 april 2018 ingevoerd. Met deze invoering verandert de naam van het abonnement van servicecontract naar onderhoudsabonnement. Voor het onderhoud dat valt onder het abonnement kan de bewoner telefonisch of via

de website een verzoek indienen. Fien Wonen lost het probleem dan kosteloos op. Daarnaast maakt een tweejaarlijkse keuring van de woning onderdeel uit van het onderhoudsabonnement. In 2017 maakten 1102 huurders in Hardinxveld-Giessendam gebruik van dit abonnement.

MUTATIEONDERHOUD

Bij een mutatie van een woning is het uitgangspunt bij het weer verhuurbaar maken van de woning: schoon, heel en veilig. Het mutatieonderhoud daarvoor is in 2017 bij 216 woningmutaties uitgevoerd. De mutatie is tevens een gelegenheid om verbeteringen door te voeren in de woning, zoals het vernieuwen van de keuken, de badkamer, het toilet, de elektrische installatie, het schakelmateriaal, de plafonds, het vervangen van binnendeuren en het stukadoren van wanden. Als de woning nog niet eerder was (na)geïsoleerd, is gelijktijdig een isolatiepakket aangebracht. Het gaat dan om (na-)isolatie van daken, spouwmuren, begane grondvloeren en het aanbrengen van isolatieglas.

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

Niet planmatig onderhoud (in euro's, per VHE)	2017	2016
Reparatieonderhoud	226	229
Mutatieonderhoud	140	184
Totaal	366	413

PLANMATIG ONDERHOUD

Onder het planmatig onderhoud vallen complexmatige en technische werkzaamheden, zoals periodiek onderhoud, groot onderhoud, contractonderhoud en complexmatige woningverbetering. De werkzaamheden worden voornamelijk door middel van een aanbestedingsprocedure gegund.

Bij het planmatig onderhoud is niet alleen de kwaliteit van de woningen maatgevend, maar ook de behoeften van de bewoner. De huurder krijgt verschillende keuzemogelijkheden aangeboden. Tot planmatig onderhoud behoren onder andere het buitenschilderwerk, reparatie of vervanging van voegwerk, vernieuwing van dakgoten, reinigen van kunststof beplating en onderhoud aan installaties. In 2017 is voor bijna 2 miljoen euro aan planmatig onderhoud uitgevoerd.

CONTRACTONDERHOUD

Voor sterk periodiek terugkerende activiteiten waarbij het van belang is dat storingen snel en adequaat worden opgelost, zijn contracten met specialistische bedrijven afgesloten. Bijvoorbeeld op het gebied van liften, centrale verwarming en ontstopping van het riool. Het gaat daarbij om een uitgave van 0,6 miljoen euro.

Planmatig onderhoud	2017	2016
Planmatig onderhoud	1.991	2.178
Contractonderhoud	638	629
Totaal	2.629	2.807

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

VRAAG GESTUURD PLANMATIG ONDERHOUD

Fien Wonen voert vraag gestuurd onderhoud uit in de gemeente Zederik. Dit onderhoud bestaat uit het vernieuwen van badkamers (30 jaar) en/of toiletten (30 jaar) en/of keukens (15 jaar). Alle woningen die voor vraag gestuurd onderhoud in aanmerking komen, krijgen een check op en waar nodig aanpassing van de gas- en elektra-installatie. Huurders kiezen of ze de aangeboden onderhoudswerkzaamheden uit laten voeren in hun woning en zo ja: wanneer en welke werkzaamheden. Daarbij hebben de huurders de keuze om de vernieuwing tegelijkertijd of ieder afzonderlijk uit te laten voeren. In 2017 voerde Fien Wonen in 68 woningen in Zederik vraag gestuurd planmatig onderhoud uit. Uiteindelijk werden er 63 keukens, 39 badkamers en 36 toiletten gerenoveerd.

In de gemeente Hardinxveld worden de onderhoudswerkzaamheden aan de badkamer, de keuken en het toilet bij mutatie uitgevoerd. Eind 2017 begon Fien Wonen met het ontwikkelen van beleid om werkmethoden te uniformeren, daarbij wordt vraag- en volumesturing het uitgangspunt.

WARMTEWET

In het kader van de Warmtewet zorgt Fien Wonen zelf voor de afrekening met de bewoners. De registratie verzorgt een externe leverancier. In de volgende wooncomplexen is de Warmtewet van toepassing:

Gemeente Zederik:

- De Vijverhof in Meerkerk

Gemeente Hardinxveld-Giessendam:

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

3. Nieuwbouw

3.1 Nieuwbouw in ontwikkeling

STATIONSSTRAAT, LOCATIE VOORMALIGE GIESSENSCHOOL, HARDINXVELD-GIESSENDAM

In 2017 heroverwoog Fien Wonen het project Af-Hoed in Hardinxveld-Giessendam. Met de betreffende gemeente, zorgpartijen en potentiële huurders vond hierover intensief overleg plaats.

In april 2017 is het initiatiefbesluit (fase 1) genomen voor de ontwikkeling van een woonvoorziening (6 tot 8 bewoners) voor jong volwassenen met een stoornis in het autistisch spectrum. De toekomstige bewoners hebben zich georganiseerd in de stichting Place4Me. Overige partners in deze ontwikkeling zijn de gemeente Hardinxveld-Giessendam, Syndion (gehandicapten) en De Lange Wei (gericht op ouderenzorg/PG-

woongroepen). De partijen hebben aangegeven een sterke behoefte te hebben aan kleinschalige woonvoorzieningen in diverse wijken, buurten en kernen. Het initiatief is bedoeld op een voormalige locatie van de Giessenschool in Hardinxveld-Giessendam, nabij het station.

GORINCHEMSESTRAAT 26 EN 28, MEERKERK

Vanuit het plan De Bakkerij verwierf Fien Wonen meerdere panden in de Gorinchemsestraat. Een deel daarvan is de afgelopen jaren verkocht aan particulieren en 2 woningen werden verhuurd. Beide woningen kwamen in 2016 leeg. In 2017 is onderzocht wat de exploitatiemogelijkheden in de toekomst zijn. Uiteindelijk is besloten de woningen te verkopen. Die procedure is eind 2017 in gang gezet. Begin 2018 zijn beide woningen verkocht.

KILLESTEIJNSTRAAT II, LEXMOND

De gemeente Zederik heeft Fien Wonen gevraagd om te participeren in een ontwikkellocatie voor de bouw van 10 sociale huurwoningen. Op basis van de portefeuillestrategie zag Fien Wonen dat er een meerwaarde is om een kleinschalige toevoeging in Lexmond te realiseren. Eind 2017 startte formeel de initiatieffase. Fien Wonen heeft bij de gemeente Zederik aangegeven interesse te hebben in een bouwkvael voor de bouw van 10 woningen voor 1 à 2 persoonshuishoudens.

3.2 Nieuwbouw in uitvoering

HERSTRUCTURERING ORANJEBUURT, HARDINXVELD-GIESSENDAM

In de Oranjobuurt in Boven-Hardinxveld zijn in 2017 de bestaande woningen op de locatie waar fase 4 wordt gebouwd, in het najaar gesaneerd en gesloopt. Er is een besluit genomen om fase 4 en 5 aansluitend te realiseren. Dat betekent een doorgaande uitvoering in 2018 en 2019. Daarnaast is eind 2017 besloten om alle woningen in fase 4 en 5 om te zetten naar huurwoningen. De woningen voor fase 4a zijn inmiddels toegewezen. Toekomstige bewoners kunnen de bouw van hun woning op de voet volgen en krijgen de mogelijkheid om te kiezen uit een lijst met opties. De opties kunnen via de huur of in een keer betaald worden.

3.3 Nieuwbouw opgeleverd

HERSTRUCTURERING ORANJEBUURT, HARDINXVELD-GIESSENDAM

In de Oranjobuurt in Boven-Hardinxveld is in 2017 fase 3 van de 5 bouwfases gerealiseerd en opgeleverd. Het betreft totaal een toevoeging van 5 huurwoningen en de verkoop van 6 nieuwbouwwoningen.

4. Dienstverlening

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

AEDES BENCHMARK

Fien Wonen laat haar dienstverlening jaarlijks meten volgens de Aedes Benchmark. In onderstaande tabel is het resultaat weergegeven van het huurdersoordeel in 2017. De score bestaat uit een rapportcijfer en een letter, die een beoordeling geeft over het rapportcijfer. Een A-score is boven gemiddeld, een B-score is gemiddeld en een C-score is onder gemiddeld.

Onderdeel	Fien Wonen		Sector gemiddelde
	Rapportcijfer	Letter	
Huurdersoordeel totaal	7,8	A	7,6
Nieuwe huurders	8,1	A	7,5
Huurders met reparatieverzoek	8,0	A	7,5
Vertrekkende huurders	7,3	B	7,4

Tabel Aedes Benchmark 2017, oordeel huurders.

OVERLEG MET HUURDERSORGANISATIES

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

Met de huurdersorganisaties heeft Fien Wonen een samenwerkingsovereenkomst gesloten en overlegt met hen op periodieke basis op grond van de Overlegwet. Het beheer van de leden is in handen van de organisaties zelf. Om het werk van de huurdersorganisaties mogelijk te maken, levert Fien Wonen een financiële bijdrage, biedt zij faciliteiten aan als vergaderruimtes, kopieermogelijkheid en een rubriek in het bewonersblad. Huurders in Zederik zijn automatisch lid van de plaatselijke belangenorganisatie.

Huurders- en bewoners Belang Zederik had in 2017 een budget van € 9.200,- en stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam een budget van € 10.000,- De belangrijkste uitgaven betreft het lidmaatschap Woonbond, scholing van de bestuursleden, presentiegelden en het inschakelen van externe adviseurs.

In het reguliere overleg met de besturen van beide huurdersorganisaties besprak Fien Wonen in 2017 de volgende onderwerpen:

- Samenwerking tussen huurdersorganisaties
- De jaarlijkse huurverhoging 2017
- Het jaarverslag 2016
- De begroting voor 2018 en de Position Paper
- Voortgang (nieuwbouw)projecten
- Ontwikkelingen regionale woonruimteverdeling.

Naast dit formele overleg voert de directeur bestuurder in de maanden waar geen overleg gepland is een informeel overleg met de voorzitters van de huurdersbelangenorganisaties en één bestuurslid. Dit overleg biedt ruimte voor zaken die nog niet formeel geagendeerd zijn.

BEWONERSCOMMISSIES

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

In totaal voert Fien Wonen overleg met 6 bewonerscommissies:

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

KLANTENPANELS

In 2017 organiseerde Fien Wonen geen klantenpanels. Het voornemen is dat deze weer in 2018 worden georganiseerd.

GESCHILLENCOMMISSIE

Fien Wonen is aangesloten bij de geschillencommissie Wonen Zuid-Holland. Bij deze geschillencommissie zijn 22 corporaties uit Zuid-Holland aangesloten. In 2017 zijn geen geschillen gemeld bij de commissie.

STATUSHOUDERS

Met de gemeente Hardinxveld-Giessendam sloot Fien Wonen in 2016 een convenant Huisvesting statushouders 2016-2018 af. Daarnaast participeert de corporatie in Hardinxveld-Giessendam in de werkgroep Kerk & Vluchteling, die zich inzet voor de begeleiding van statushouders.

In 2017 had de gemeente Zederik een taakstelling van 19 statushouders, dit is 53% lager dan in 2016 (36 statushouders). Deze taakstelling is ruim gehaald. Fien Wonen wees in totaal 5 woningen toe om de taakstelling te halen. Vanwege een voorstand in 2016 van +4, de komst van 19 na-reizigers en 5 plaatsingen in 2017 zijn er uiteindelijk meer statushouder gehuisvest. In 2018 begint Fien Wonen met een voorstand van +9.

In de gemeente Hardinxveld-Giessendam was er een taakstelling van 25 statushouders, dit is 54% lager dan in 2016 (46 statushouders). Ook deze taakstelling is ruim gehaald. Fien Wonen wees 1 woning toe om deze taakstelling te halen. Vanwege een voorstand in 2016 van +16, de komst van 14 na-reizigers en 1 plaatsing in 2017 zijn er uiteindelijk meer statushouders gehuisvest. In 2018 begint Fien Wonen met een voorstand van +6.

4.1 Woonomgeving en leefbaarheid

WIJKBEHEER

Fien Wonen hecht waarde aan een goede woonomgeving waar haar klanten zich thuis voelen. Hiervoor is het nodig de woonomgeving van woningen op het gewenste niveau te brengen en te houden. Dat vraagt om een gezamenlijke inspanning met bewoners, zorg- en welzijnspartijen en gemeenten. Met deze partners werkt Fien

Wonen aan het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving alsmede voor het prettig wonen en het beperken van overlast. Als bewoners in samenwerking met Fien Wonen goed zorgen voor de algemene ruimten en de zichtbare (privé) buitenruimten in complexen, zijn de wooncomplexen leefbaar en is het prettig wonen.

WIJKBEHEERDERS

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

LEEFBARE SAMENLEVING

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

4.2 Wonen en sociaal economische problematiek

BEZWAREN HUURVERHOOGING

Op 1 juli 2017 heeft Fien Wonen een inkomensafhankelijke huurverhoging geïntroduceerd. Na vaststelling van het ondernemingsplan waarin Fien zich richt op de primaire doelgroep is dit een logische vervolgstap. Door de inkomensafhankelijke huurverhoging stimuleert Fien de doorstroming van mensen met een inkomen van meer dan € 41.000 naar de koop of commerciële huur. Onze primaire doelgroep kreeg een huurverhoging van maximaal 0,3%. Hierop zijn 22 bezwaren ingediend. Hiervan is 1 bezwaarschrift doorgestuurd naar de huurcommissie en toegewezen. Van de andere bezwaarschriften zijn er 10 toegewezen en 11 afgewezen.

HENNEP- EN OPIUMWET

Fien Wonen is actief in haar aanpak rondom hennepkwekerijen. Zij hanteert hierin een zero-tolerance-beleid. Als er sprake is van een hennepkwekerij in een huurwoning, zet Fien Wonen in op ontbinding van de huurovereenkomst als de huurder niet kiest voor vrijwillig opzeggen van de huurovereenkomst. Hierin werkt Fien Wonen nauw samen met de politie en gemeenten. In 2017 is 1 woning vrijwillig opgezegd vanwege geconstateerde hennepcultuur.

ONTRUIMINGEN

Landelijk is er meer aandacht voor het ontruimen van (sociale) huurwoningen. Redenen om via juridische wegen een woning te ontruimen zijn huurachterstand, hennepcultuur en/of drugshandel in de woning en ernstige overlast. In 2017 vond in de gemeente Hardinxveld-Giessendam geen uithuiszetting plaats. Wel zijn er meerdere ontruimingsvonnissen vanwege huurachterstand gehaald die geannuleerd zijn vanwege betaling van de huurachterstand. In de gemeente Zederik was in 2017 vanwege huurachterstand 1 uithuiszetting.

TWEEDE KANS BELEID / WONEN MET VOORWAARDEN

In 2017 zijn 3 contracten in het kader van het tweede kans beleid afgesloten. Het ging hier tweemaal om het woonverleden en eenmaal om een geannuleerde ontruiming vanwege huurachterstand.

HUURACHTERSTAND

Op 31 december 2017 bedroeg de totale huurachterstand 0,65% van de jaarhuur. Dit is lager dan in 2016. Fien Wonen benadert huurders actief als een huurachterstand dreigt. Doel is om via een persoonlijke benadering tot een maatwerkoplossing te komen. In veel gevallen lukt het om tot een betalingsregeling te komen. Samen met welzijnsstichting Servanda in Hardinxveld-Giessendam en stichting Schuldhulpmaatje in Zederik biedt Fien Wonen huurders vrijwillige professionele ondersteuning bij budgetbeheer.

In 2017 ondertekende Fien Wonen samen met de gemeente Hardinxveld-Giessendam en welzijnsstichting Servanda een convenant over de samenwerking met het Sociaal Team van Hardinxveld-Giessendam. Huurders met betalingsproblemen worden hierdoor nogmaals actief benadert voordat een deurwaarder wordt ingeschakeld.

Ook in Zederik wordt het Sociaal Team ingeschakeld op het moment dat de huurachterstand in handen wordt gegeven van de deurwaarder. Het Sociaal Team gaat onmiddellijk aan de slag om in contact te komen met de huurder en uiteraard wordt alles in het werk gesteld om de huurder te bewegen om een oplossing te vinden voor betaling van de achterstand.

4.3 Wonen en zorg

ZORG

In 2017 zijn in de gemeenten Zederik en Hardinxveld-Giessendam geen bijzondere activiteiten gerealiseerd met betrekking tot zorg. Fien Wonen bezit het gezondheidscentrum bij de Watertoren in Meerkerk, zorggebouw De Laakse Hof voor dementerenden in Lexmond en het woonzorgcomplex van zorgorganisatie De Lange Wei in Boven-Hardinxveld.

In Hardinxveld-Giessendam voert Fien Wonen regelmatig overleg met welzijnsorganisatie Servanda over de praktijk van het langer zelfstandig wonen van ouderen. Servanda vervult in 2017 een rol in de toewijzing van een deel van de nieuwe huurders in het complex aan de Rembrandthof. In overleg met Fien is besloten dat Servanda per 1 januari 2018 deze rol neerlegt.

Vanwege het passend toewijzen zijn de streefhuren aangepast aan de verschillende inkomensgroepen van senioren die tot onze primaire doelgroep behoren. Binnen deze primaire doelgroep heeft een deel recht op huurtoeslag en een deel niet. Voor beide groepen stelt Fien Wonen sociale huurwoningen beschikbaar.

WOONKEUR

Het pilotproject uit 2016 waarbij bestaande seniorenwoningen via renovatie het Woonkeurlabel bestaande bouw kregen, is in 2017 geëvalueerd en beëindigd. Uit de evaluatie blijkt dat de 3 huurders zeer tevreden zijn over het eindresultaat. De ingreep in bewoonde staat had wel veel impact op de bewoners: 2 huurders wilden liever naar een wisselwoning. Vanwege de geringe vraag, het feit dat de aanpak niet in bewoonde staat uitgevoerd kan worden en hoge kosten stopt Fien Wonen met deze pilot.

VEILIG THUIS

In 2017 werkte Fien Wonen mee aan de pilot Veilig thuis van de gemeente Drechtsteden. Doel van de pilot is om mensen die structureel begeleiding nodig hebben zelfstandig te laten wonen. Fien Wonen stelde hiervoor 1 woning beschikbaar. Tot nu toe vond nog geen evaluatie van de pilot plaats.

WMO

Gemeenten zijn voor het grootste deel verantwoordelijk voor ondersteuning van mensen met een hulp- of zorgvraag, zodat zij zo lang mogelijk thuis kunnen wonen. Eén van de vormen van ondersteuning is het beschikbaar houden van passende woningen. Naast de gelabelde mindervalidewoningen van Fien Wonen zijn ook levensloopbestendige woningen geschikt te maken voor mensen die zorg nodig hebben. In deze woningen zijn minder ingrijpende, lees: goedkoper en eenvoudiger te realiseren aanpassingen nodig. Met de gemeenten is afgesproken dat in samenspraak met de WMO aan de genoemde doelgroep urgentie op medische gronden wordt verleend voor deze levensloopbestendige woningen, omdat deze woningen niet specifiek zijn gelabeld voor deze doelgroep. Op deze manier wordt zo adequaat mogelijk omgegaan met gemeenschapsgeld waaruit de woningaanpassingen worden gefinancierd.

Op grond van de WMO kunnen huurders via de gemeenten aanpassingen aanvragen, waardoor zij minder of geen lichamelijke beperkingen ondervinden zodat zij langer zelfstandig in de huidige woning kunnen blijven wonen. Met de gemeenten is afgesproken om bij bouwkundige aanpassing overleg te hebben over de uitvoering.

5. Juridische structuur

Stichting OmniveraGWZ is een toegelaten instelling die handelt onder de naam Fien Wonen. De juridische historie is in onderstaand overzicht samengevat.

Naam van de toegelaten instelling:	Stichting Goed Wonen Zederik
Gevestigd te:	Lexmond
Adres:	Dorpsstraat 82, 4128 BZ
Koninklijk besluit toelating:	5 april 1979

Op 12 december 2002 is de vereniging omgezet naar een stichting.

Naam van de toegelaten instelling:	Stichting Omnivera
Gevestigd te:	Hardinxveld-Giessendam
Adres:	Rijnstraat 1, 3371 ST
Opgericht:	1 oktober 1917
Koninklijk besluit toelating:	30 januari 1918

Op 14 december 1994 is de rechtsvorm van de vereniging gewijzigd in een stichting.

Op 3 december 2002 zijn de statuten aangepast.

Op 17 januari 2008 zijn de statuten nogmaals aangepast na een naamswijziging.

Fusie Omnivera en GWZ tot Omnivera GWZ op 1 juli 2015.

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

Inschrijving Kamer van Koophandel te Rotterdam

Stichtingsregister:	41121605
---------------------	----------

Handelsregister:	23027876
------------------	----------

Op 30 juni 2015 zijn nieuwe statuten opgesteld na de fusie tussen Omnivera en GWZ.

Op 13 september 2016 is goedkeuring ontvangen van de Aw op de voorgenomen statutenwijziging als gevolg van de herziene Woningwet. Op 9 november 2016 passeerden deze aangepaste statuten bij de notaris.

Op 31 januari 2018 is er een wijziging ingeschreven in het handelsregister. Stichting Omnivera GWZ opereert onder de handelsnaam Fien Wonen.

6. Interne organisatie en personele bezetting

De medewerkers van Fien Wonen zijn georganiseerd rondom de kernactiviteiten:

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

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

Medewerkers zijn van strategisch belang in de organisatie. In 2017 zijn alle medewerkers gehuisvest op 1 locatie in Hardinxveld-Giessendam en verkocht Fien Wonen haar vestiging in Lexmond. Helaas bleek het noodzakelijk om het gezamenlijke pand in Hardinxveld-Giessendam in november tijdelijk te verlaten en te verhuizen naar een ander kantoorpand om de veiligheid van de klanten en medewerkers te waarborgen. Het voltallige team aan medewerkers liet veel flexibiliteit en wendbaarheid zien in deze periode. Dat zijn belangrijke kenmerken voor de verdere ontwikkeling waar Fien Wonen als organisatie voor staat. Deze ontwikkeling is een organische groei naar een slimme en wendbare organisatie die van nature de samenwerking zoekt.

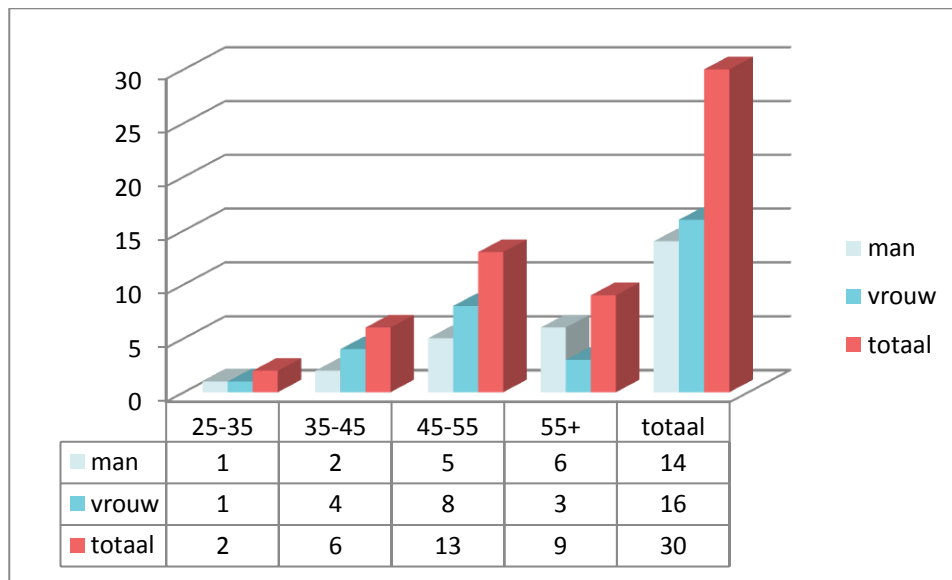
6.1 Medewerkerpopulatie

In 2017 deden zich een aantal personele wijzigingen voor. In april 2017 trok Fien Wonen op tijdelijke basis een stafmedewerker HRM aan. Daarnaast is tijdelijk een teamleider Vastgoed aangesteld.

Per 1 januari 2017 waren 39 medewerkers in dienst bij Fien Wonen, waarvan 3 een tijdelijk dienstverband hadden. Per 31 december 2017 werken er 30 medewerkers (25,25 fte's) bij Fien Wonen. Het gemiddelde dienstverband is 30,3 uur per week (0,84 fte). Uit onderstaande tabellen is af te lezen dat er meer vrouwen (16)

dan mannen (14) in dienst zijn. De gemiddelde leeftijd is 50 jaar. De medewerkers van Fien Wonen zijn gemiddeld 15,7 jaar in dienst, gerekend vanaf het moment van in dienst treden bij een van de rechtsvoorgangers van Fien Wonen.

In 2017 stroomden 13 medewerkers (ruim 10 fte) uit naar een andere werkgever. Uiteindelijk is 2,67 fte opnieuw ingevuld.



	Gemiddelde leeftijd	Gemiddeld aantal dienstjaren	Gemiddelde parttime %
Directie en ondersteuning	47,8	7,3	0,8
Financiën	44,3	11,6	0,8
Vastgoed	37,3	14,6	1,0
Wonen	53,1	18,9	0,9
Eindtotaal	50,0	15,7	0,8

INHUUR

In 2017 maakte Fien Wonen gebruik van de inhuur van externen.

Financiën

De inhuur bestond uit een manager a.i. bij Financiën en een seniormedewerker Financiën die specifiek is aangetrokken om ondersteuning te bieden op de woningwetdossiers. De werving van de manager Financiën begin 2017 leidde tot het gewenste resultaat; hij trad per medio augustus 2017 in dienst. Daarnaast leidde de inbedding van de controlfunctie tot de toename van de formatie voor de medewerker plannen en verantwoorden. Deze is direct na de zomer eerst op tijdelijke basis ingevuld. Vanaf november is deze functie intern ingevuld.

Communicatie

Voor de strategische communicatie heeft Fien Wonen in 2017 gebruik gemaakt van een inhuurkracht. Daarnaast is samen met collega corporatie Poort6 een werving gestart voor een medewerker communicatie. Deze is op 1

december 2017 van start gegaan. Inmiddels is duidelijk geworden dat de combinatie van de functie met Poort6 niet geleid heeft tot een voldoende stabiele werkplek. In 2018 is Fien daarom gestart met de werving van een nieuwe medewerker.

Wonen

In verband met het vertrek van de manager Wonen startte in 2017 op de afdeling Wonen een manager a.i. In verband met ziekte en wervingsprocedures is op de werkvloer een woonconsulent ingehuurd.

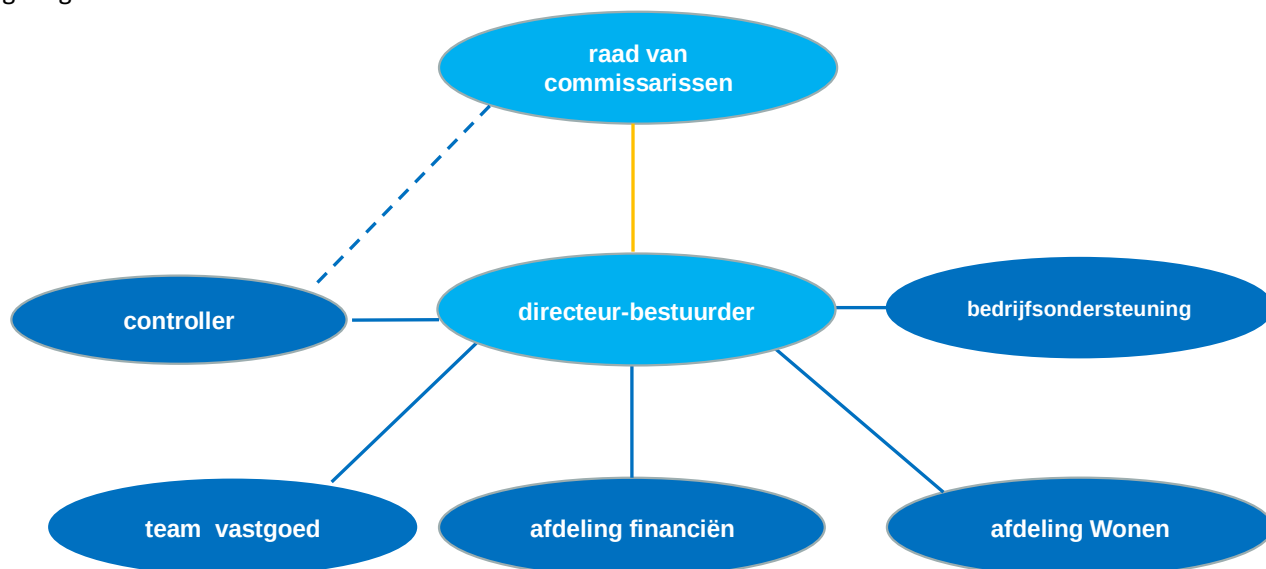
Vastgoed

Het team vastgoed heeft na het vertrek van de teamleider een tijdelijke teamleider Vastgoed gekregen. Door vertrek van twee medewerkers uit het team zijn op projectbasis externe projectleiders ingehuurd. De werving van de functie van senior en medewerker vastgoed bleek in de overspannen arbeidsmarkt een lastige. Beide vacatures staan ook in 2018 uit.

Control

Na vaststelling van de positie van de afdeling Control binnen Fien Wonen is de rol van de onafhankelijke controller extern ingevuld. Voor 1 dag per week is een controller ingehuurd.

Organogram Fien Wonen



OPLEIDING EN LOOPBAANONTWIKKELING

In 2017 is € 25.000,- uitgegeven aan opleidingskosten in het kader van functie gerelateerde ontwikkeling. Op grond van de cao is daarnaast voor elke medewerker een individueel budget beschikbaar dat ingezet wordt voor loopbaanontwikkeling. In 2017 is € 4.500,- van het loopbaanbudget ingezet voor training, loopbaanontwikkeling en aankoop van extra verlofuren (dit is een optie volgens de cao voor medewerkers van 55 jaar en ouder).

ARBO

Fien Wonen is zich bewust van haar verantwoordelijkheid met betrekking tot het creëren en gezamenlijk handhaven van veilige arbeidsomstandigheden. Het Arbobeleid is in 2017 geactualiseerd en er is een nieuw jaarplan opgesteld.

AGRESSIEMELDINGEN EN BEDRIJFSONGEVALLEN

In 2017 deden zich geen bedrijfsongevallen voor. Daarentegen is in 2017 1 noemenswaardig agressie-incident met klanten gemeld. Het Agressiebeleid inclusief agressieprotocol is, net als alle toepasselijke (beleids-) regelingen zoals de Integriteitscode en de Klokkenluidersregeling, via intranet voor elke medewerker beschikbaar.

ZIEKTEVERZUIM

In 2017 stond de Arbodienst INC. Gezond Werken B.V. Fien Wonen bij voor de preventie- en ziekteverzuimbegeleiding. Het gemiddelde ziekteverzuimpercentage in 2017 bedroeg 3,46%.

Fien Wonen is van mening dat elke medewerker altijd anoniem toegang moet hebben tot een vertrouwenspersoon voor vragen op het gebied van integriteit of ongewenst gedrag. In 2017 is er geen contact gezocht met de vertrouwenspersoon.

OR

In 2017 overlegde de OR 8 keer met de directeur-bestuurder. Tijdens deze overleggen kwamen de volgende onderwerpen aan bod:

- HRM gesprekscyclus met koppeling naar beloning
- Begroting en meerjarenbegroting 2017
- Business audit
- Integriteitscode en klokkenluidersregeling
- Plan van aanpak Procesoptimalisatie
- Werving manager Financiën en manager Wonen & Vastgoed
- Artikel 24 overleg - Jaaragenda OR 2017. Dit overleg vond plaats om inzicht te krijgen in de jaarplanning.

Deel 2:

Financiën

1. Waarborgen van de financiële continuïteit

Deel 2 van dit bestuursverslag geeft een toelichting op de financiële ontwikkelingen in 2017. Een jaar waarin het ondernemingsplan is gelanceerd en de organisatieontwikkeling is doorgezet. De digitalisering van processen en het verbeteren van de vastlegging van de basisgegevens vergden veel inzet.

Vanuit een gezonde financiële basispositie werkte Fien Wonen aan de inrichting en het verbeteren van haar bedrijfsprocessen. De Woningwet verplicht Fien Wonen meer te focussen op vastgoedsturing. In 2017 is hieraan gewerkt door het opstellen van de portefeuillestrategie en de doorvertaling naar de complexbeheerplannen.

ONDERNEMINGSPLAN

In het 1^e kwartaal van 2017 is het ondernemingsplan Ruimte voor Wonen gelanceerd. En is de financiële opgave in kaart gebracht. Fien Wonen realiseert lagere bedrijfslasten door het vergroten van kostenbewustzijn in de organisatie en door slim & wendbaar te werken.

REGLEMENT FINANCIIEEL BELEID EN BEHEER

Eén van de uitgangspunten van de Woningwet is dat alle corporaties beschikken over een financieel reglement. Hiervan maken onder andere het treasurystatuut, investeringsstatuut, risicomanagement en financieel sturingskader deel uit. In 2016 is dit financieel reglement door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd.

De Veegwet Wonen die op 1 juli 2017 in werking trad, bracht een aantal wijzigingen met zich mee voor het verplichte Reglement Financieel Beleid en Beheer. Op 19 oktober 2017 is het addendum bij het Reglement financieel beleid en beheer ingezonden bij de Autoriteit woningcorporaties. Op 8 november 2017 is de goedkeuring ontvangen op het addendum. Hiermee is het reglement weer in overeenstemming met het vigerend wettelijk kader.

SCHEIDINGSVOORSTEL DAEB/NIET-DAEB

Op 30 juni 2017 diende Fien Wonen het definitieve verzoek om goedkeuring van de administratieve scheiding in. Dit verzoek is, naast toetsing van het wettelijk kader, getoetst aan de hand van de beoordelingscriteria zoals

geformuleerd in het beoordelingskader schelding DAEB / niet-DAEB d.d. 30 mei 2016. De volgende specificaties zijn opgenomen in het ingediende verzoek:

- een keuze voor administratieve scheiding
- er is geen sprake van een interne lening per 1-1-2017
- het inbrengen van € 12,8 miljoen kapitaal (eigen vermogen) in de niet-DAEB-tak
- per 1-1-2017 zijn 15 woongelegenheden overgeheveld met een marktwaarde van € 2,0 miljoen van DAEB naar niet-DAEB
- de niet-DAEB-tak heeft op 1-1-2017 164 eenheden met een marktwaarde van € 14,5 miljoen
- het balanstotaal van de niet-DAEB-tak heeft een waarde van €27,9 miljoen.

Op 18 oktober 2017 ontving Fien Wonen de goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties voor de administratieve scheiding conform de specificaties van het ingediende definitieve scheidingsvoorstel.

VENNOOTSCHAPSBELASTING

Het belang van een Fiscale Meerjarenbegroting neemt steeds verder toe. Het geeft niet alleen houvast bij het bepalen van eventuele belastinglatenties in de jaarrekening, maar geeft ook inzicht in welke acties fiscaal ondernomen moeten worden om te komen tot een optimale fiscale positie. Op basis van VSO2 kan Fien Wonen kiezen om huurwoningen af te waarderen indien er sprake is van een duurzame daling van de WOZ-waarde. In samenwerking met haar fiscalisten formuleerde Fien Wonen een strategie en maakte scenario's inzichtelijk. Deze fiscale positie van Fien Wonen is door de fiscalist toegelicht in de RvC. Fien Wonen hanteert een behoudende strategie van een vrijwillige afwaardering van woningen welke te maken hebben met een duurzame waardedaling van meer dan 15% in 2015. De aangifte vpb 2015 met verzoek tot afwaardering is in november 2017 ingediend bij de Belastingdienst.

JAARRESULTAAT 2017

Het jaarresultaat 2017 bedraagt negatief € 17,5 miljoen. De belangrijkste verschillen tussen 2017 en 2016 worden in onderstaand overzicht genoemd:

Jaarresultaat 2017	2017 (x € 1.000)	2016 (x € 1.000)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.817	10.386
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	328	137
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	347	1.287
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-/-22.334	27.525
Netto resultaat overige activiteiten	10	47
Overige organisatiekosten	-/-308	-/- 273
Leefbaarheid	-/-596	-/- 398
Saldo financiële baten en lasten	-/-4.118	-/- 4.327
Belastingen	-/-633	-/-1.372
Jaarresultaat	-/-17.487	33.012

Analyse van het resultaat ten opzichte van vorig boekjaar

In 2016 is een positief resultaat van € 33 miljoen gerealiseerd. Het werkelijke jaarresultaat over 2017 bedraagt € 17,5 miljoen negatief. Een nadere toelichting op deze cijfers staat in de jaarrekening 2017.

FINANCIËLE RATIO'S

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekt borging voor aangetrokken en aan te trekken leningen. Ieder jaar stelt zij het borgingsplafond vast op basis van een financieel risicokader. Op 10 juli 2017 heeft het WSW aan Fien Wonen een borgingsplafond toegekend van € 62.836.000,-.

Het WSW baseert de jaarlijkse beoordeling van de financiële positie en het risicoprofiel op het beoordelingskader. Bij de Financial Risk wordt gekeken naar de korte en lange termijn kasstromen, de balans en het onderpand van de corporatie. Het WSW gaat hierbij uit van 5 beoordelingsratio's. Deze sluiten aan bij de financiële kaders van Fien Wonen die hieruit zijn afgeleid. In onderstaande tabel staat een overzicht van de normen en realisatie van deze ratio's.

Omschrijving	Normering WSW	Jaarrekening 2017	Jaarrekening 2016
ICR	minimaal 1,4	1,95	1,87
DSCR	minimaal 1,0	1,43	1,35
Solvabiliteit (marktwaarde)	minimaal 20%	68,7%	69,0%
Loan to value (bedrijfswaarde)	maximaal 75%	68,1%	62,6%
Leningen / WOZ	maximaal 50%	12,8%	13,4%

INTREST COVERAGE RATIO (ICR)

De ICR geeft aan hoe de verhouding is tussen de operationele kasstroom en de verschuldigde rente aan de verschaffers van het vreemd vermogen. De ICR eind 2017 van 1,95 voldoet ruimschoots aan onze interne normering van 1,4.

DEPT SERVICE COVERAGE RATIO (DSCR)

De DSCR geeft aan in hoeverre Fien Wonen uit haar operationele kasstroom en verkoopopbrengsten, haar rente en aflossing kan betalen. In 2017 is deze ratio met 1,43 ruim boven de norm van 1.

SOLVABILITEIT (O.B.V. MARKTWAARDE)

Met solvabiliteit wordt aangegeven in hoeverre een onderneming de financiële verplichtingen aan verschaffers van vreemd vermogen kan nakomen met behulp van de aanwezige activa. Met een solvabiliteit van 68,7% voldoet Fien Wonen ruimschoots aan de intern gestelde norm van 20%.

LOAN TO VALUE

De Loan to Value geeft de verhouding tussen de leningen en de verdien capaciteit van het vastgoed (bedrijfswaarde) weer en bedraagt 68,1%. We hanteren een maximale grens van 75%.

DEKKINGSRATIO

Het WSW geeft als randvoorwaarde voor het aantrekken van geborgde financiering dat de leningenportefeuille maximaal 50% van de WOZ bedraagt. De leningenportefeuille van Fien Wonen bedraagt 12,8% van de WOZ waarde van het bezit.

TREASURY

De activiteiten van Fien Wonen worden in belangrijke mate extern gefinancierd. Bij het uitvoeren van treasury activiteiten wordt de corporatie bijgestaan door Thésor. Thésor staat onder toezicht van de Autoriteit Financiële

Markten. Zij maakt ook deel uit van de Treasury commissie van Fien Wonen. De treasurycommissie vergaderde in 2017 tweemaal. Terugkoppeling vanuit de Treasurycommissie vindt periodiek plaats aan de Audit Commissie.

In november 2017 stelde Thésor een Financieringsstrategie op, op basis van door Fien Wonen verstrekte gegevens. De financieringsstrategie bepaalt de gewenste financieringspositie en -structuur passend bij de lange termijn bedrijfsdoelstellingen van Fien Wonen.

De leningenportefeuille van Fien Wonen bedraagt € 95,6 miljoen. Per 31 december 2017 bedraagt de gemiddeld gewogen rentevoet 4,11% (2016: 4,16%).

DERIVATEN

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

2. Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

WAARDERINGEN

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

Waardebegrippen	31-12-2017 (x € 1.000)	31-12-2016 (x € 1.000)
WOZ waarde	521.451	516.207
Marktwaarde in verhuurde staat	359.869	381.443
Beleidswaarde	154.461	nb
Bedrijfswaarde	164.474	188.950
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	196.814	195.705

Per 31 december 2017 is in totaal € 177,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen inbegrepen (2016: € 199,5 miljoen), uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek Modelmatig Waarderen bepaald. Daarmee is deze geldend conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Fien Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of

huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Het bestuur van Fien Wonen maakte een inschatting van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 191,3 miljoen. Dit impliceert dat ongeveer de helft van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

3. Risicomanagement en interne controle

INRICHTING CONTROLFUNCTIE

Fien Wonen vulde vanaf september 2017 de onafhankelijke control functie volgens de Woningwet in. Naast de controller is ook een functie ingericht voor een medewerker planning en control. De medewerker planning en control is onderdeel van de afdeling Financiën.

SYSTEEM VAN RISICOMANAGEMENT EN INTERNE CONTROLE

De controller heeft een aantal zaken in basis opgepakt, waaronder het intern controleplan voor 2018 en een start met de inrichting van het risicomanagement door het inventariseren van de strategische risico's en de risicovolwassenheid van de organisatie. Daarbij is in het bijzonder gelet op de scherpste van de formuleringen ten aanzien van de doelstellingen van de organisatie zoals geformuleerd in het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie.

Een belangrijke basis voor de opzet van het risicomanagement zijn het ondernemingsplan, de portefeuillestrategie, het strategisch voorraadbeleid en de processen. Het ondernemingsplan is afgerond en de portefeuillestrategie is vastgesteld. De medewerker planning en control maakte een start met de inventarisatie en (verdere) opzet van de processen. De eerste processen zijn reeds beoordeeld.

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

- administratieve organisatie (processen, werkinstructies, procuratiereglement)
- liquiditeitenplanningen
- planning en control cyclus
- periodieke informatieverstrekking (tertiaalrapportage, fasedocumenten bij projectvoorstellen).

In 2017 zijn ook afspraken gemaakt in het kader van de beoordeling van investerings- en bestuursbesluiten door de controller. Alle besluiten van materieel belang worden voorzien van een oordeeladvies van de controller.

RISICOBEREIDHEID

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

Deel 3:

Maatschappelijk

verantwoord

ondernemen

1. Prestatieafspraken

De prestatieafspraken voor zowel de gemeente Zederik als de gemeente Hardinxveld-Giessendam, zijn in 2017 geëvalueerd. Vervolgens zijn nieuwe prestatieafspraken (2017-2021) opgesteld in overleg met de gemeenten en huurdersorganisaties. De belangrijkste thema's waarover afspraken zijn gemaakt zijn: beschikbaarheid en betaalbaarheid, specifieke doelgroepen, kwaliteit en duurzaamheid, leefbaarheid en nieuwbouw. Daarnaast zijn specifieke afspraken gemaakt, zoals de beoogde overname van het woonwagencentrum in Hardinxveld-Giessendam.

2. Betaalbaarheid en duurzaamheid

De energiekosten maken een steeds belangrijker onderdeel uit van de woonlasten. Investerings in duurzaamheid in nieuwbouw en bestaande bouw staan hoog op de agenda. De lagere energielast komt volledig ten goede van onze huurders.

BESTAANDE BOUW

Fien Wonen investeert in duurzaamheid door, in combinatie met onderhoudswerkzaamheden, energiebesparende maatregelen uit te voeren. Ook kunnen huurders zelf om isolerende maatregelen vragen of krijgen geselecteerde woningen een aanbod. Het gaat daarbij wel om woningen die minimaal nog een

exploitatieperiode kennen van 15 jaar. Kortom, een aanpak die meerdere sporen kent. Maar allen met een positieve bijdrage aan de woonlasten van de bewoners en een CO2 reductie tot gevolg. In 2017 is voor een bedrag van circa € 280.000,- aan isolerende maatregelen uitgevoerd.

DUURZAAMHEID IN NIEUWBOUW

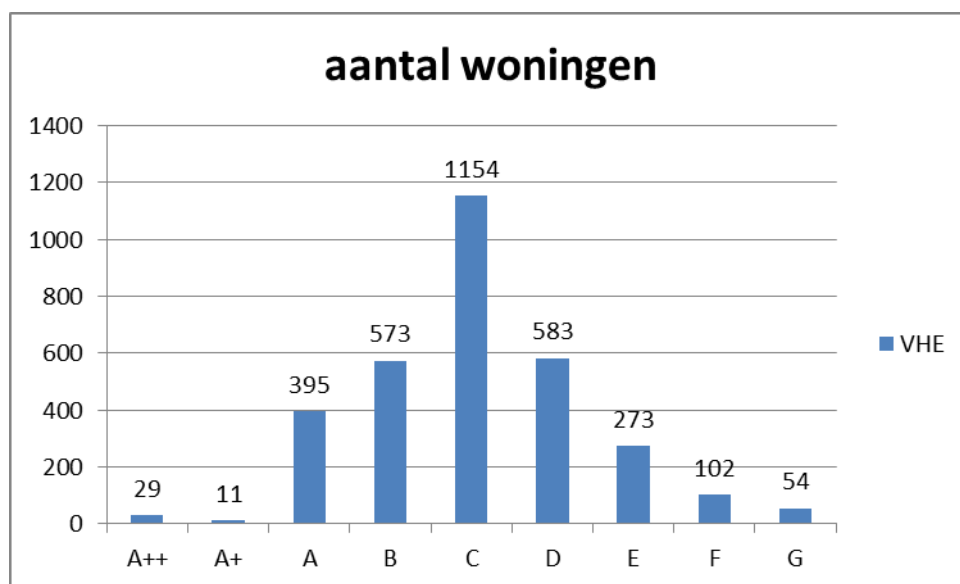
Bij nieuw te bouwen woningen keek Fien Wonen in 2017 nadrukkelijk naar mogelijkheden om duurzaam en energiezuinig te bouwen. Per project is dit beschreven.

3. Programma duurzaamheid

Fien Wonen investeert in het bestaande woningbezit om deze toekomstbestendig te maken en te houden. Betaalbaarheid is bij dit beleid minstens net zo belangrijk als een substantiële CO2-reductie van de woningen. In 2016 hield Fien Wonen een inspiratiebijeenkomst met belanghouders rondom het thema duurzaamheid. Dit was voornamelijk bedoeld als input voor het hernieuwde ondernemingsplan, maar wordt ook gebruikt voor het actualiseren van het duurzaamheidsbeleid. Daarbij neemt Fien Wonen, naast de energiehuishouding, ook het materiaalgebruik en het woonconcept mee voor een verlaging van de energiekosten. Dit heeft een positieve invloed op de woonlasten en het leefklimaat in de woning. Verder kijkt de corporatie naar Best Practices om woningen bijvoorbeeld gasloos te maken en de CO2-reductie te versnellen.

ENERGIE PRESTATIES

Onderstaand Labeldiagram is een overzicht van de energie-index in het totale woningbezit van Fien Wonen.



Fien Wonen heeft een gemiddelde Energie Index (EI) van 1,65. Het Convenant Energiebesparing verplicht corporaties om de labels van haar woningbezit te verbeteren tot label B (oftewel gemiddeld EI: 1,25) in 2020. Dit is op korte termijn, maar de maatregelen horen nog verder te gaan. In 2030 moet het vastgoed van de corporaties gemiddeld energielabel A (EI < 1,2) hebben. De politiek zet in op energiebesparing en op terugdringing van het gebruik van aardgas om geleidelijk te komen tot een CO2-arme economie in 2050.

Fien Wonen ziet verduurzaming als haar opgave, zowel vanuit maatschappelijk optiek als vanuit haar verantwoordelijkheid richting huurders om ook op termijn de woonlasten betaalbaar te houden. Er is in 2017 gewerkt aan het op orde hebben van de basisdata. Dit leidde tot het inzicht om de aanpak tot verduurzaming te intensiveren, door het uitrollen van een programma tot het aanbrengen van zonnepanelen. Daarbij is de resultaatprognose dat in 2021-2022 gemiddeld label B gerealiseerd wordt.

4. Leefbaarheid

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

5. Beschikbaarheid

We zijn er voor de huurders met lage inkomens. Wij zorgen ervoor dat we voldoende betaalbare woningen hebben voor deze doelgroep. In 2017 zijn we getart met onze portefeuillestrategie. In 2018 ronden we dit af. Hierin is voor een periode van 10 jaar gekeken waar de behoefte ligt. Hier passen we ons huurbeleid op aan.

Meerkerk, datum 13 juni 2018

w.g.

Elisabeth ter Borg
Directeur-bestuurder Fien Wonen

Deel 4: Verslag Raad van Commissarissen

1. Inleiding

Begin 2017 stelde Fien Wonen haar ondernemingsplan vast. Dit vormt de basis voor de transitie van de organisatie, de portefeuillestrategie, de financieringsstrategie en de positie van de huurders in het werk. De belanghebbend beschouwde partijen zijn actief betrokken bij de vormgeving van het beleid.

Eind van het jaar is Fien Wonen opgeschrikt door een noodzakelijke ontruiming van het kantoor in de Rijnstraat. Het hele team van medewerkers is in november 2017 als noodoplossing neergestreken in het kantoor van Aspect ICT in Hardinxveld-Giessendam. In januari is Fien Wonen vervolgens naar een tijdelijke huisvesting in het kantoor van de gemeente Zederik in Meerkerk verhuisd. Voor de organisatie waren de verhuizingen bijzonder ingrijpend. Maar het team van medewerkers heeft er telkens voor gezorgd dat het bedrijf binnen 1 dag weer volledig operationeel was.

De herontwikkeling van projecten is in 2017 ter hand genomen en de eerste initiatiefbesluiten zijn genomen om door middel van de (her)ontwikkeling van vastgoed een bijdrage te leveren aan de volkshuisvesting in de gemeenten Zederik en Hardinxveld-Giessendam. Daarnaast is een plan van aanpak vastgesteld voor de organisatietransitie. Deze verloopt in 3 fases. De eerste fase, die van de opmaat, ging na de zomer van start en is gericht op de inrichting van de control functie, de professionalisering van het management, de verbetering van de beoordelingscyclus, het oppakken van de cultuurverandering en de inrichting van de topstructuur van het bedrijf.

De Raad van Commissarissen is van mening dat de gefuseerde organisatie in 2017 nog steeds in fase van opbouw verkeert. De organisatie is in ontwikkeling en beweegt zich de goede kant op. Zo is in de eerste helft van 2017 doorstroming op gang gekomen in de personele sfeer, is de cultuur merkbaar in beweging aan het komen en is de organisatie conform de nieuwe Woningwet ingericht. Deze veranderingen vragen veel van de medewerkers, maar met de inzet en gedrevenheid van allen kijkt de RvC met vertrouwen naar de toekomst. Ondanks dat de positieve effecten duidelijk merkbaar zijn, hebben alle veranderingen geleid tot tijdelijk hogere kosten op inleen personeel.

De kosten efficiency van de fusie zijn in de Aedes benchmark merkbaar door een aanzienlijke sprong van een C-label over 2015 op het gebied van de organisatielasten naar een A-label in 2017. Dit alles zonder dat de klanttevredenheid onder druk kwam te staan. Op dit punt behield Fien Wonen in 2017 haar A-label.

Gedurende 2017 zijn in juni 2 nieuwe commissarissen benoemd. Daarnaast heeft 1 commissaris zich in het najaar om persoonlijke redenen teruggetrokken. De RvC besloot om deze vijfde positie binnen haar raad vooralsnog niet opnieuw in te vullen.

De verhoudingen tussen het bestuur en commissarissen met de belangrijkste belanghebbenden stond vanwege het stopzetten van projecten in de voorliggende jaren onder druk. De verzakelijking van Fien Wonen is voor de omgeving merkbaar. Bestuur en commissarissen spannen zich in om de externe verhoudingen te verbeteren. Het bestuur neemt hierin het voortouw. Met belanghebbende partijen worden periodiek formele en informele overleggen gevoerd.

De kaders voor het overleg met de huurdersorganisaties en bewonerscommissies zijn in 2017 door middel van een herziene samenwerkingsovereenkomst geactualiseerd. Daarbij kregen de huurdersorganisaties een adviesrecht op de projectontwikkeling. Daarnaast zijn advies/instemmingsrechten vastgelegd rond de huurverhoging, het huurbeleid, het duurzaamheidsbeleid, het servicebeleid en het onderhoudsbeleid, geheel conform de nieuwe woningwet. Daarmee schiep Fien Wonen de randvoorwaarden voor een sterke en professionele huurdersorganisatie.

Tot slot vond in 2017 de visitatie plaats over de periode 2010-2017. Een lange periode die in 3 delen uiteen valt. De periode Goed Wonen Zederik (2010-2015), de periode Omnivera (2010-2015) en de periode Fien Wonen (medio 2015 e.v.). De RvC vindt de visitatie een bijzonder waardevol instrument voor de lerende organisatie. De intrinsieke waarde van dit onafhankelijke onderzoek naar het maatschappelijk presteren, stijgt uit boven de wettelijke verplichting. Rond de thema's visie, verbinding, veranderen en presteren op de opgaven gaf de visitatiecommissie duidelijke lessen mee. Op het thema governance zijn een aantal kritische kanttekeningen geplaatst.

2. Governance

2.1 Visie op toezicht en toetsing

De Raad van Commissarissen heeft met name tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de stichting en staat tevens het bestuur met raad terzijde. Het toezicht richt zich met vooral op de maatschappelijke en zakelijke duurzaamheid en de kernwaarden die Fien Wonen voorstaat. Het gaat daarbij om een effectieve inzet van beschikbare middelen voor maatschappelijk gewenste activiteiten, om het efficiënt exploiteren van vastgoed en het behoud van financiële continuïteit. Het belang van de corporatie loopt daarbij ons inziens parallel aan het maatschappelijk belang en het belang van de betrokken belanghouders. Met het vaststellen van het ondernemingsplan is de stip aan de horizon gezet. Deze vraagt om verdere concretisering in 2018.

2.2 Governancecode

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

Fien Wonen functioneert binnen de kaders van de Governancecode en de (herziene) Woningwet.

In het kader van de Woningwet waren in 2017 de volgende acties noodzakelijk:

- Scheidingsvoorstel DAEB/Niet DAEB
- Inrichting control functie.

Daarnaast liet Fien Wonen in 2017 een visitatie uitvoeren.

JAARLIJKS BEOORDELEN VAN HET FUNCTIONEREN VAN DE BESTUURDER

In het verslagjaar hebben een plannings- en functioneringsgesprek met de bestuurder plaatsgevonden. De beoordeling 2016 was om agenda technische redenen verschoven naar begin 2017. De beoordeling over 2017 vond begin 2018 plaats, ten tijde van het schrijven van dit verslag.

TOEZICHT HOUDEN OP ALLE INSPANNINGEN OM DE RISICO'S INZICHTELIJK TE MAKEN EN TE BEHEERSEN.

Voorafgaand aan de fusie had geen van beide voorgangers een werkend risicomanagementsysteem. Met het aantrekken van de controller in het najaar van 2017 is een belangrijke schakel in het 'three lines of defense' systeem ingevuld. Door middel van regelmatige updates uit de organisatie is de Raad van Commissarissen op de hoogte gehouden van de voortgang en de risico's die met bepaalde projecten of beleid samenhangen. Het bepalen van de risicobereidheid van Fien Wonen, het structureren en het integreren in processen van het risicomanagement heeft een hoge prioriteit.

3. Toezicht

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

3.1 Toezicht op strategie

In samenwerking met verschillende belangrijke externe stakeholders zette de bestuurder in 2016 een open en transparant proces op om een breed gedragen Ondernemingsplan op te stellen. Begin 2017 stelde de Raad van Commissarissen dit Ondernemingsplan vast. Via www.fienwonen.nl is het Ondernemingsplan toegankelijk. Na de vaststelling van dit plan is het toezicht gericht op de vertaalslag van dit Ondernemingsplan in de portefeuillestrategie en het strategisch voorraadbeleid.

SCHEIDING DAEB - NIET-DAEB

Het ontwerpvoorstel DAEB/niet-DAEB is in december 2016 bij de Autoriteit Woningcorporaties ingediend en door de minister akkoord bevonden. Op 1 juli 2017 is op basis van de goedgekeurde jaarrekening een definitief scheidingsvoorstel ingediend. Huurdersorganisaties en gemeenten adviseerden positief op dit scheidingsvoorstel. Na de zomer kreeg Fien Wonen akkoord op dit voorstel.

VIJFHEERENLANDEN

Een deel van de voorraad van Fien Wonen bevindt zich in de gemeente Zederik. Op 1 januari 2019 zal naar verwachting gemeentelijke herindeling plaatsvinden en ontstaat de gemeente Vijfheerenlanden. Fien Wonen maakte met de 2 andere corporaties uit de toekomstige gemeente Vijfheerenlanden, te weten: Lekstede Wonen en Kleurrijk Wonen) een analyse van de woningmarktregio's. Op basis hiervan stelde Fien Wonen samen met Kleurrijk Wonen een advies op t.a.v. de gewenste woningmarktregio na de herindeling en overhandigde deze aan de betrokken gemeenten. Beide corporaties achten de toetreding tot de woningmarktregio Woongaard de beste keuze voor de toekomstige gemeente Vijfheerenlanden. Lekstede Wonen heeft een andere visie en adviseert de toekomstige gemeente toetreding tot de woningmarktregio U16.

BEËINDIGING SAMENWERKING AF-HOED

Nadat in 2016 de beoogde huurders (voor het gezondheidscentrum) van het AF-Hoed project de samenwerking met Fien Wonen hadden opgezegd, is in 2017 met de betrokken projectpartijen een beëindigingsovereenkomst vastgesteld. Met de gemeente, een burgerinitiatief en enkele zorgpartijen zijn gesprekken gestart om tot een andere invulling van dit project te komen. Onder de naam Place4Me & More is de herontwikkeling opgestart.

PORTEFEUILLE STRATEGIE

Na vaststelling van het Ondernemingsplan is Fien Wonen onder andere gericht op het vaststellen van een portefeuillestrategie. Samen met medewerkers, huurdersorganisaties, gemeenten en andere stakeholders heeft Fien Wonen na de zomer van 2017 een portefeuillestrategie vastgesteld. Deze wordt momenteel uitgewerkt in een portefeuilleplan.

3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

De Auditcommissie kwam 3 keer bij elkaar in 2017. Bij de overleggen met de Auditcommissie waren naast de leden van de Auditcommissie (de heer Burgerhout (tot september 2017), mevrouw Van Gorp (vanaf juli 2017) en de heer Timmer), de directeur-bestuurder, de (interim) manager Financiën en op verzoek de controller aanwezig. Afhankelijk van de agenda waren bij deze overleggen externe partijen uitgenodigd, zoals de accountant, de fiscaal adviseur en de adviseur op het gebied van treasury.

In de overleggen kwamen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Jaarstukken 2016
- Procedurevoorstel scheiding DAEB/niet-DAEB
- Inbedding control functie
- VPB strategie
- Position paper
- Addendum Reglement Financieel Beheer en Beleid (RFBB)
- Managementrapportages
- WSW: Borgbaarheid en borgingsplafond & analyse Business risks

- Controleplan BDO 2017
- Begroting en jaarplan 2018
- Financieringsstrategie
- Overname woonwagencentrum gevestigd aan de Rijnstraat in Hardinxveld-Giessendam
- Omzetting koopwoningen naar huurwoningen in de Oranjebuurt fase IV en V

De Auditcommissie komt tot adviezen die ze aan de voltallige Raad van Commissarissen uitbracht.

BESTUURSVERSLAG/JAARREKENING/ACCOUNTANTSVERSLAG

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

Op 8 juni 2017 besprak de Auditcommissie de jaarrekening 2016 en het accountantsverslag met de externe accountant in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Daarnaast besprak de Raad van Commissarissen op 15 juni 2017 de jaarstukken over 2016 en het accountantsverslag met de externe accountant in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Na de invoering van nog enkele wijzigingen zijn de stukken op 29 juni 2017 door de Raad van Commissarissen goedgekeurd en is de bestuurder decharge verleend.

3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De Raad van Commissarissen hield toezicht op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties. De continuïteit van de corporatie is ruim voldoende verzekerd, terwijl op het terrein van de efficiency ruimte is voor verbetering. Het bestaande niet toereikende instrumentarium voor de risicobeheersing is in 2017 aangevuld met een control functie. Zo is het 'three lines of defence' model ingericht.

De Raad van Commissarissen is voortdurend in dialoog met het bestuur over de ontwikkeling van de organisatie. In de periodieke rapportages van het bestuur wordt toereikend verslag gedaan over de organisatieontwikkeling. De gewenste integratie van medewerkers en de uniformering van processen is in 2017 goed opgepakt. De doorstroming van personeel is op gang gekomen. Dat is weliswaar gepaard gegaan met het verlies aan kennis, maar bood ook weer kansen voor de professionalisering van de organisatie en het ontwikkelen van een open transparante en optimistische bedrijfscultuur.

VISITATIE

Conform de Governancecode liet Fien Wonen zich in 2017 visiteren. Zoals eerder is opgemerkt, beslaat de visitatie een periode van 2010-2017. Deze periode valt in 3 delen uiteen; de periode GWZ van 2010 tot juli 2015, de periode Omnivera 2010 tot juli 2015 en de periode juli 2015 tot en met december 2016. Het visitatierapport is via de website openbaar gemaakt.

4. Werkgeversrol

De Raad van Commissarissen vormt zich gedurende het jaar een oordeel over het gevoerde beleid, de bereikte resultaten, de markt en overige maatschappelijke ontwikkelingen en de wijze waarop de directeur-bestuurder daarop adequaat reageert. Op een vast tijdstip in het jaar bespreekt en beoordeelt de remuneratiecommissie van de RvC de kwaliteit van het functioneren van de directeur-bestuurder. Bij deze beoordeling worden de uitgangspunten gehanteerd zoals verwoord in de jaarlijkse planningsopgave gericht op resultaatafspraken en competentieafspraken.

De beoordeling van de directeur-bestuurder wordt opgesteld in een remuneratierapport. Hierin staat een verslag van de wijze waarop het beoordelings- en bezoldigingsbeleid in het afgelopen jaar in de praktijk is gebracht door de Raad van Commissarissen. De heer J. Timmer (voorzitter), mevrouw E. van Beelen en de heer M.E.N. van Berkel (lid) namen in 2017 zitting in de Remuneratiecommissie. In 2017 voerde de Remuneratiecommissie driemaal overleg. In deze overleggen kwamen de volgende onderwerpen aan de orde:

- werving van 2 nieuwe leden
- beoordeling directeur-bestuurder
- het ontwikkelplan van de directeur-bestuurder
- introductieprogramma nieuwe commissarissen.

4.1 Invulling werkgeversrol bestuur

TOPSTRUCTUUR, PROFIEL, BENOEMING

De Raad van Commissarissen stelde op basis van het functieprofiel, met inachtneming van de vigerende wettelijke kaders (zoals de Wet Normering Topinkomens en de Regeling Bezoldigingsmaxima Topfunctionarissen Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting), het salaris en de overige arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder vast.

BEOORDELINGSKADER

Het beoordelingskader van de directeur-bestuurder concentreert zich op 3 rollen die de directeur-bestuurder invult: de bestuurlijk rol, de managementrol en de leiderschapsrol. Bij de invulling van de werkgeversrol hanteert de Raad van Commissarissen als uitgangspunt de vraag, hoe de bestuurder op bovenstaande rollen acteert overeenkomstig met de elementaire beginselen van verantwoord ondernemerschap. Daarnaast zag de Raad van Commissarissen erop toe dat het beleid in overeenstemming is met wettelijke, statutaire en andere voorschriften, waaronder de Governancecode woningcorporaties 2015, en dat de continuïteit van de stichting gewaarborgd is. De Raad van Commissarissen vergewist zich ervan dat de door de directeur-bestuurder genomen/te nemen besluiten op goede gronden berusten en zorgvuldig tot stand komen tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen en het bestuur. Beraadslaging en besluitvorming zijn opgenomen in de notulen van de overleggen.

Begin 2017 vond de beoordeling van de directeur-bestuurder plaats over 2016. In de loop van het jaar zijn prestatieafspraken met de directeur-bestuurder gemaakt en stelde de remuneratiecommissie het opleidingsplan vast.

BELONINGSKADER EN BELONING

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

In het jaarverslag 2015 werd melding gemaakt van een overschrijding van de WNT normering door de directeur-bestuurder a.i. P. van den Berk. Betrokkene is hiervan op de hoogte gesteld en voldeed in 2017 de vordering.

PERMANENTE EDUCATIE BESTUUR

De directeur-bestuurder blijft haar kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. In een meerjarig opleidingsplan stelde de remuneratiecommissie het ontwikkeltraject van de directeur-bestuurder vast. Onderdeel van dit traject is een opleiding die in de periode oktober 2017 tot en met september 2018 loopt.

Op de kennisontwikkeling van de directeur-bestuurder is de permanente educatie (PE)-systematiek van toepassing. Dit houdt in dat zij voor de periode 1 oktober 2015 t/m 31 december 2017 minimaal 81 PE-punten moet behalen. In 2016 zijn door haar 37 PE-punten behaald. In 2017 voegde de directeur-bestuurder hier 36,5 PE punten aan toe. Daarmee komt de directeur-bestuurder 7,5 punten te kort. Door afronding van de opleiding in 2018 wordt ruimschoots in deze punten voorzien.

4.2 Organisatiecultuur en integriteit

CULTUUR

Vanuit de werkgeversrol schonk Fien Wonen gericht aandacht aan de ontwikkelingen in de organisatie. Alle nieuwe ontwikkelingen in het kader van de fusie, de Woningwet, de verhuizing, de nieuwe naam en de inrichting van de processen droegen er in 2017 aan bij dat de doorstroming van medewerkers in het bedrijf op gang kwam.

In 2017 stond de raad uitvoerig stil bij de organisatie- en de cultuurverandering welke nodig zijn om het DNA van Fien Wonen (optimistisch, vindingrijk en betrokken) in de praktijk te brengen. De RvC sprak uitvoerig met het bestuur over de inrichting van de processen, het laag in de organisatie leggen van de verantwoordelijkheden, de nieuwe naam en de huurders aan top. De RvC stelde daarbij vast dat het bestuur zich goed bewust is van haar voorbeeldfunctie en dat sommige onderdelen van de organisatie dit een lastig traject vinden.

Feitelijk constateert de raad dat Fien Wonen een organisatie in verandering is. Processen dienen verder geüniformeerd te worden. De operationele audit die eind 2016 plaatsvond, is in 2017 in een plan van aanpak verwerkt waarin een droombeeld, aanpak en implementatie beschreven staan. In het derde tertiaal startte Fien Wonen met de eerste fase van de organisatietransitie: de Opmaat. In deze fase zijn de afdelingen gestructureerd en is bijvoorbeeld gestart met weekstarts.

INTEGRITEIT

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

4.3 Conclusies werkgeversrol

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

5. Adviesfunctie

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

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

- Organisatie ontwikkeling
- HRM
- Integriteit
- Cultuurverandering
- Leiderschap
- Updates vanuit de organisatie
- Managementletter 2016
- Fiscale strategie
- Visitatie
- Inrichting controlfunctie
- Managementrapportages.

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

6. Samenstelling en functioneren

6.1 Samenstelling

Op 1 januari 2017 had de Raad van Commissarissen van Fien Wonen 3 leden voor wie op dat moment een tweede benoemingstermijn inging. Een lid van de Raad van Commissarissen kan maximaal tweemaal voor een periode van 4 jaar zitting hebben in de Raad van Commissarissen.

De personalia van de leden van de Raad van Commissarissen per 1 januari 2017 en de overige voor hun functie relevante gegevens:

Naam: de heer M.E.N. van Berkel
Leeftijd: 67 jaar
Functie: voorzitter, lid Remuneratiecommissie (tot september 2017)
Deskundigheidsgebied: vastgoed en volkshuisvesting
Beroep: Directeur Nieuw Perspectief B.V.
Relevante nevenfuncties: -
Benoemd per: 01-01-2013
Herbenoemd per: 01-01-2017
Aftredend per: 01-07-2018

Naam: de heer E.R. Burgerhout
Leeftijd: 50 jaar
Functie: lid, voorzitter Auditcommissie
Deskundigheidsgebied: financiën, ondernemerschap en volkshuisvesting
Beroep: financieel interim manager en adviseur
Relevante nevenfuncties: lid Raad van Commissarissen Steelande Wonen, Groningen
Benoemd per: 01-01-2013
Herbenoemd per: 01-01-2017
Aftredend per: 13-09-2017

De heer Burgerhout heeft wegens persoonlijke redenen zijn commissariaat op 13 september 2017 neergelegd.

Naam: mevrouw E. van Beelen
Leeftijd: 50
Functie: huurderscommissaris, lid Remuneratiecommissie vanaf september 2017
Deskundigheidsgebied: maatschappelijke ontwikkelingen en bestuurlijke verhoudingen
Beroep: adviseur
Relevante nevenfuncties: Directeur Étoile Consultancy
Benoemd per: 15-06-2017
Herbenoeming per: 15-06-2021
Aftredend per: 15-06-2025

Naam: Mevrouw T. van Gorp – van Eekelen
Leeftijd: 52
Functie: lid, voorzitter Auditcommissie vanaf 13-09-2017
Deskundigheidsgebied: financiën, bestuurlijke ervaring, bedrijfskunde en veranderkunde
Beroep: Interim manager
Relevante nevenfuncties: Directeur/Eigenaar Van Gorp Van Eekelen b.v.
Voorzitter Theater aan de Schie;
Voorzitter Wennekerpand.
Benoemd per: 15-05-2017
Herbenoeming per: 15-05-2021
Aftredend per: 15-05-2025

Naam	: De heer J. Timmer
Leeftijd	: 66 jaar
Functie	: huurderscommissaris, lid Auditcommissie voorzitter Remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied	: financiën, plaatselijke en bestuurlijke ervaring
Beroep	: adviseur
Relevante nevenfuncties	: Penningmeester St evangelisatie Limburg Lid Stichting vrienden sleepbootdagen Vianen Penningmeester Ondernemersfonds Leerdam Projectleider Beursvloer Zederik Lid RvT Reformatorisch Passend Onderwijs Buurtbemiddelaar Regio Rivierenland Penningmeester St. vrienden van Heidelberg Dordrecht Bestuurslid P.D.K.N. Ouderling kerkrentmeester Kerkenraad PKN Fin. Ad. Cliëntenraad Syndion Voorzitter Raad van Toezicht Stichting zorggroep Ablasserwaard Vijfheerenlanden Present Penningmeester Stichting Boerderij en Erf
Benoemd per	: 01-01-2013
Herbenoemd per	: 01-01-2017
Aftredend per	: 01-01-2021

PROFIELSCHETSEN

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

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

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

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

De in de statuten en in de profielschets ten doel gestelde Raad van Commissarissen bestaat uit 3 tot 5 leden. Bij een raad van meer dan 3 leden zijn 2 huurderscommissarissen. Deze zijn aan te wijzen door de huurdersorganisaties. Indien de raad uit 3 leden bestaat, mogen de huurdersorganisaties een bindende voordracht doen voor 1 lid. De profielschets is op 6 december 2016 aangepast. Het profiel is gepubliceerd op de website van Fien Wonen.

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

6.2 Functioneren

INTEGRITEIT EN ONAFHANKELIJKHEID

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

VERTROKKEN LEDEN

In het verslagjaar 2017 is één lid van de Raad van Commissarissen op 13 september 2017 om persoonlijke redenen teruggetreden.

NIEUWE LEDEN

In 2017 zijn twee nieuwe leden benoemd in de Raad van Commissarissen waarvan één lid op bindende voordracht van de huurdersorganisaties. De Raad van Commissarissen is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn met het belang van Fien Wonen. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de raad op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen. Meer informatie hierover is te vinden op de website: www.fienwonen.nl.

AANSPREEKBAARHEID

De leden van de Raad van Commissarissen zijn met regelmaat aanwezig bij activiteiten die voor en door stakeholders georganiseerd worden. Op dergelijke bijeenkomsten zijn de commissarissen aanspreekbaar. Door middel van een jaarlijks overleg is de Raad van Commissarissen aanspreekbaar en benaderbaar voor de Ondernemingsraad. Datzelfde geldt ook voor een jaarlijks overleg met de huurdersbelangenorganisaties.

MELDINGSPLICHT

Gedurende het jaar deed zich 1 voor de Raad van Commissarissen melding plichtige zaak voor. Deze melding is in het najaar van 2017 bij de Autoriteit woningcorporaties gedaan.

INFORMATIEVOORZIENING

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

De Raad van Commissarissen ondernam in 2017 het volgende om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen binnen het speelveld van Fien Wonen:

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

LIDMAATSCHAPPEN

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

ZELFEVALUATIE

In een afzonderlijke bijeenkomst op 20 september 2017 voerde de Raad van Commissarissen de zelfevaluatie van 2016/2017 uit.

Ter voorbereiding van de zelfevaluatie zijn door de voorzitter aan de hand van concrete vragen interviews gehouden met alle individuele leden van de Raad en met de directeur-bestuurder. Dit om input op te halen over de dynamiek in de Raad en het functioneren van de Raad in het afgelopen jaar. aan de hand van enkele concrete vragen. Hierbij zijn 2 fases onderscheiden, te weten de fase waarin de Raad uit 3 personen bestond en de fase dat de Raad uit 5 personen bestond.

- Op basis van de input uit de voorbereiding zijn de volgende onderdelen besproken tijdens de zelfevaluatie: de onderlinge samenwerking in de twee onderscheiden fases, suggesties ter verbetering, de relatie met de directeur bestuurder en de opvolging van de voorzitter per juli 2018.;
- Er is daarnaast een workshop gehouden, onder externe begeleiding, waarin lessen werden getrokken uit de projectevaluatie van één van de rechtsvoorgangers.

PERMANENTE EDUCATIE

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

Commissaris	PE punten 2015	PE punten 2016	PE punten 2017
De heer M.E.N. van Berkel	34	18	58
De heer E.R. Burgerhout	23	11	-
De heer J. Timmer	4	14	19
Mevrouw T. van Gurp	-	-	15
Mevrouw E. van Beelen	-	-	13

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

7. Bezoldiging

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

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

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

7.1 WNT-verantwoording

WNT-VERANTWOORDING 2017

Per 1 januari 2013 is de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Fien Wonen valt in bezoldigingsklasse E, zijnde € 132.000.

BELONING DIRECTEUR-BESTUURDER

Mevrouw E. ter Borg is in heel 2017 (en 2016) directeur-bestuurder bij Fien Wonen.

	2017	2016
Beloning en belastbare kostenvergoedingen	107.879	106.070
Beloningen betaalbaar op termijn	19.058	18.930
Totaal bezoldiging	126.937	125.000

Bezoldingsmaximum	132.000
Duur dienstverband (01-01-2017 t/m 31-12-2017)	100%
FTE	1,0
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	132.000

BELONING RAAD VAN COMMISSARISSEN

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

De heer M. van Berkel (voorzitter)

	2017	2016
Beloning en belastbare kostenvergoedingen	15.245	14.077
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Totaal bezoldiging	15.245	14.077

Bezoldingsmaximum	19.800
Duur dienstverband (01-01-2017 t/m 31-12-2017)	100%
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	19.800

De heer J. Timmer (lid)

	2017	2016
Beloning en belastbare kostenvergoedingen	10.165	9.188
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Totaal bezoldiging	10.165	9.188

Bezoldingsmaximum	13.200
Duur dienstverband (01-01-2017 t/m 31-12-2017)	100%
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	13.200

De heer E.R. Burgerhout (lid)

	2017	2016
Beloning en belastbare kostenvergoedingen	7.111	9.518
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Totaal bezoldiging	7.111	9.518

Bezoldingsmaximum	13.200
Duur dienstverband (01-01-2017 t/m 12-09-2017)	70%
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	9.222

Mevrouw T. van Gulp (lid)

Beloning en belastbare kostenvergoedingen

Beloningen betaalbaar op termijn

Totaal bezoldiging

2017	2016
6.353	-
-	-
6.353	-

Bezoldingsmaximum

Duur dienstverband (15-05-2017 t/m 31-12-2017)

Persoonlijk bezoldigingsmaximum

13.200
63%
8.354

Mevrouw E. van Beelen (lid)

Beloning en belastbare kostenvergoedingen

Beloningen betaalbaar op termijn

Totaal bezoldiging

2017	2016
5.473	-
-	-
5.473	-

Bezoldingsmaximum

Duur dienstverband (15-06-2017 t/m 31-12-2017)

Persoonlijk bezoldigingsmaximum

13.200
55%
7.233

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

8. Vergadering en overleg

8.1 Vergader- en besluitenschema

De Raad van Commissarissen kwam in 2017 vijfmaal bijeen. Geen van de leden is frequent afwezig geweest bij vergaderingen. In de vergaderingen zijn onder meer de volgende besluiten (waaronder goedkeuringsbesluiten) genomen:

- Begroting 2018
- Bestuursbesluiten inzake projecten
- Treasury strategie
- Benoemingsbesluiten
- Portefeuille strategie
- Verkoop kantoor
- Jaarstukken 2016 en de décharge aan de in 2016 opererende directeur-bestuurder
- Het uitbrengen van het Bod 2018
- Het ondernemingsplan
- De position paper voor de begroting 2018
- De evaluatie Oranjebuurt
- Overname woonwagencentrum
- Honorering Raad van Commissarissen
- Het jaarplan 2018, de begroting 2018 en de meerjarenbegroting 2018-2022

- De opdrachtbevestiging aan de externe accountant m.b.t. de controle 2017 en de geoffeerde kosten hiervoor
- Het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB inclusief de zienswijzen voor te leggen aan de minister.

8.2 Overleg met huurders

In het jaar 2017 voerden de huurderscommissarissen eenmaal overleg met de huurdersorganisaties en eenmaal vond een overleg plaats met de huurdersorganisaties waarbij de voltallige Raad van Commissarissen aanwezig was. In dit overleg vond een vrije uitwisseling plaats rond thema's die voor de huurders en de organisatie van belang waren.

8.3 Overleg met de ondernemingsraad

In het jaar 2017 vond eenmaal een gesprek plaats met de OR en een delegatie van de Raad van Commissarissen respectievelijk de voltallige raad. Deze gesprekken zijn van belang voor de beeldvorming binnen de Raad van Commissarissen over de staat van de organisatie.

9. Vooruitblik en dankwoord

9.1 Vooruitblik

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

9.2 Dankwoord

De Raad van Commissarissen beseft dat de prestaties van de corporatie voor een belangrijk deel afhankelijk is van de medewerkers. Daarom wil zij op deze plaats ook haar waardering uiten voor de wijze waarop de medewerkers in 2017 alle veranderingen die het gevolg zijn van de fusie én van de Herzieningswet Woningcorporaties hebben weten te verwerken. Dankzij de medewerkers hebben we ook in 2017 de dienstverlening aan de huurders op peil weten te houden. Ook het bestuur en het leidinggevend kader heeft zich bijzonder moeten inspannen om in korte tijd te kunnen voldoen aan de nieuwe wet- en regelgeving. Dat is gepaard gegaan met een blijvende aandacht voor onze belangrijkste belanghebbenden, de huurders voorop. Daarvoor heeft de Raad van Commissarissen oog gehad en is zij ook het bestuur en haar leidinggevend kader hiervoor zeer dankbaar.

9.3 Slotverklaring

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

2017 invulling heeft gegeven aan haar taken op het gebied van de volkshuisvesting. Fien Wonen bedient binnen het kader van haar mogelijkheden de primaire doelgroep zo goed mogelijk en wendt de ter beschikking staande financiële middelen uitsluitend aan in het belang van de volkshuisvesting.

Bestuur en Raad van Commissarissen zijn van mening dat het bestuursverslag en de jaarrekening 2017 met bijbehorende kengetallen en specificaties een correct beeld geven van het functioneren en de financiële situatie van Fien Wonen. Op basis van deze constatering en na kennisneming van het accountantsverslag heeft de Raad van Commissarissen in haar vergadering van 13-06-2018 goedgekeurd. De bestuurder heeft de jaarstukken 2017 vastgesteld.

9.4 Ondertekening

De Raad van Commissarissen, Meerkerk, 13 juni 2018

De heer J. Timmer

w.g.

Mevrouw T. van Gurp

w.g.

Mevrouw E. van Beelen

w.g.

De heer M.E.N. van Berkel

w.g.

Deel 5: Jaarrekening

1. Balans per 31 december 2017

Na resultaatbestemming (bedragen in € 1.000)

ACTIVA		31-12-2017	31-12-2016
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	01		
DAEB vastgoed in exploitatie	01.1	346.947	369.172
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	01.2	12.922	12.271
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	01.3	23.429	21.636
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	01.4	1.586	1.139
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	01.5	-	-
		384.884	404.218
Materiële vaste activa	02		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	02.1	1.797	2.564
Financiële vaste activa	03		
Latente belastingvordering(en)	03.1	475	1.108
Overige vorderingen	03.2	-	99
		475	1.207
Som van de vaste activa		387.156	407.989
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	04		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	04.1	589	1.226
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	04.2	-	253
		589	1.479
Vorderingen	05		
Huurdebiteuren	05.1	136	143
Belastingen en premies sociale verzekering	05.2	-	-
Overige vorderingen	05.3	88	179
Overlopende activa	05.4	127	555
		352	878
Liquide middelen	06	1.820	3.366
Som van de vlottende activa		2.761	5.723
TOTAAL		389.917	413.711

P A S S I V A		31-12-2017	31-12-2016
EIGEN VERMOGEN	07		
Herwaarderingsreserve	07.1	177.121	199.500
Overige reserve	07.2	90.665	85.768
Totaal eigen vermogen		267.786	285.268
VOORZIENINGEN	08		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	08.1	-	390
Latente belastingverplichtingen	08.2	-	-
Overige voorzieningen	08.3	128	189
Totaal voorzieningen		128	579
LANGLOPENDE SCHULDEN	09		
Leningen kredietinstellingen	09.1	89.510	96.703
Verplichtingen uit hoofde van vastgoed verkocht onder voorwaarden	09.2	22.501	21.621
Waarborgsommen	09.3	-	4
Totaal langlopende schulden		112.011	118.328
KORTLOPENDE SCHULDEN	10		
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	6.093	4.996
Schulden aan leveranciers	10.2	1.014	1.130
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.3	230	398
Schulden aan gemeente	10.4	26	-
Overige schulden	10.5	285	254
Overlopende passiva	10.6	2.344	2.758
Totaal kortlopende schulden		9.992	9.536
TOTAAL		389.917	413.711

2. Winst- en verliesrekening

(bedragen in € 1.000)

WINST-EN VERLIESREKENING		2017	2016
Huuropbrengsten	11.1	21.126	20.921
Opbrengsten servicecontracten	11.2	776	844
Lasten servicecontracten	11.3	-731	-710
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.4	-1.667	-1.171
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-6.200	-6.032
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-3.487	-3.466
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11	9.817	10.386
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.1	1.190	1.005
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.2	-849	-856
Toegerekende organisatiekosten	12.3	-13	-12
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	12	328	137
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.1	1.245	3.887
Toegerekende organisatiekosten	13.2	-95	-169
Boekwaarde (marktwaaarde) verkochte vastgoedportefeuille	13.3	-863	-2.431
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	13	287	1.287
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.1	-3.688	-2.701
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.2	-19.531	29.681
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	14.3	885	545
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bestemd voor verkoop	14.4	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14	-22.334	27.525
Opbrengst overige activiteiten	15.1	625	47
Kosten overige activiteiten	15.2	-555	-
Netto resultaat overige activiteiten	15	70	47
Overige organisatiekosten	16	-308	-273
Leefbaarheid	17	-596	-398
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	18.1	1	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	18.2	-4.119	-4.327
Saldo financiële baten en lasten	18	-4.118	-4.327
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-16.854	34.384
Belastingen	19	-633	-1.372
RESULTAAT NA BELASTINGEN		-17.487	33.012

3. Kasstroomoverzicht

(bedragen in € 1.000)

KASSTROOMOVERZICHT	2017	2016
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huren	20.888	20.655
Vergoedingen	1.024	933
Overige bedrijfsontvangsten	5	92
Renteontvangsten	0	9
Erfpacht	-24	-23
Lonen en salarissen	-1.666	-1.675
Sociale lasten	-258	-282
Pensioenlasten	-346	-351
Onderhoudsuitgaven	-4.303	-4.766
Overige bedrijfsuitgaven	-4.041	-4.114
Rente-uitgaven	-4.159	-4.364
Sectorspecifieke heffing en verhuurdersheffing	-2.570	-2.314
Leefbaarheid	-13	-13
Vennootschapsbelasting	-	-
Overige kasstromen	-	-
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten	4.537	3.787
Kasstroom uit (des)investeringen		
Desinvesteringen in materiele vaste activa	3.871	5.682
Desinvesteringen overig	607	224
Investeringen in materiele vaste activa	-4.362	-5.950
Investeringen overig	-25	-28
(Des)investeringen financiële vaste activa	-	-
Totaal kasstroom uit (des)investeringen	91	-72
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe leningen	2.500	7.000
Aflossing leningen	-8.674	-8.929
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	-6.174	-1.929
Saldo mutatie kasstromen	-1.546	1.786
Mutatie schulden aan kredietinstellingen	-	-
Toename / afname liquide middelen	-1.546	1.786
Saldo liquide middelen 1 januari	3.366	1.580
Saldo liquide middelen 31 december	1.820	3.366

4. Toelichting op de jaarrekening

4.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

ALGEMENE TOELICHTING

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

ACTIVITEITEN

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

REGELGEVING

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting, de Beleidsregels die van toepassing zijn in de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

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

4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

VASTE ACTIVA

01 Vastgoedbeleggingen

01.1 en 01.2 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen onderscheiden:

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

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

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

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

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015 plaatsvindt en conform de methodiek, die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde'). Fien Wonen hanteert voor (het merendeel van) haar vastgoed in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde. In deze basisversie wordt de waardering van het vastgoed

op portefeulleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Complexindeling

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario

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

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

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

waarbij de verplichting voor alle woningen in het complex is opgenomen, als tenminste 90% van de woningen in het complex blijvend gereguleerd is.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische verwachtingen, zoals vermeld in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2017 voor de bepaling van de marktwaarde op 31-12-2017.

Macro-economische parameters

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 ev
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
	2016	2017	2018	2019 ev			
Leegwaardestijging (Zuid-Holland)	5,20%	8,00%	5,00%	2,00%			

Vastgoed gerelateerde parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de vastgoed gerelateerde parameters zoals vermeld in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor de bepaling van de marktwaarde op 31-12-2017. De belangrijkste hiervan zijn:

Vastgoed gerelateerde parameters

	2018	2019	2020	2021	2022	2023 ev
<i>Instandhoudingsonderhoud:</i>						
- EGW	668,90 – 1.003,35	per vhe afhankelijk van type, bouwjaar en GBO's				
- MGW	675,09 – 1.009,55	per vhe afhankelijk van type, bouwjaar en GBO's				
- studenteneenheid	334,45	per vhe afhankelijk van type, bouwjaar en GBO's				
- BOG / MOG	5,10	per m ² BVO				
- parkeerplaats	47,00	per vhe				
- garagebox	157,00	per vhe				
- intramuraal zorgvastgoed	8,15	per m ² BVO				
<i>Mutatieonderhoud:</i>						
- EGW	836,00	per vhe				
- MGW	628,00	per vhe				
- studenteneenheid	188,00	per vhe				
- BOG / MOG / intramuraal zorgvastgoed (technisch)	10,20	per m ² BVO				
- BOG / MOG / intramuraal zorgvastgoed (marketing)	14%	van de marktjaarhuur				
<i>Beheerkosten:</i>						
- EGW	427,00	per vhe				
- MGW	420,00	per vhe				
- studenteneenheid	395,00	per vhe				
- BOG	3%	van de marktjaarhuur				
- MOG	2%	van de marktjaarhuur				
- parkeerplaats	25,50	per vhe				
- garagebox	36,00	per vhe				
- intramuraal zorgvastgoed	2,5%	van de marktjaarhuur				
<i>Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten:</i>						
- EGW / MGW / studenteneenheid / BOG / MOG	OZB + 0,13%	van de WOZ-waarde				
- parkeerplaats / garageboxen	0,25%	van de WOZ-waarde				
- intramuraal zorgvastgoed	0,37%	van de WOZ-waarde				

Vastgoed gerelateerde parameters**Verhuurderheffing:**

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

Boven inflatoire huurverhoging:

- geregleerde zelfstandige woningen
- onzelfstandige woningen

Huurderving oninbaar**Mutatieleegstand:**

- geregleerde woningen
- geliberaliseerde woningen
- andere verhuureenheden

Splitsingskosten**Verkoopkosten:**

- EGW / MGW / studenteneenheid
- parkeerplaats / garageboxen

Overdrachtskosten:

- wonen
- niet-wonen

Disconteringsvoet:

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

	2018	2019	2020	2021	2022	2023 ev
	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%
	1,0%	0,8%	0,6%	0,3%	0,3%	0,3%
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	1%	van de huursom bij wooneenheden				
	0	maanden				
	3	maanden				
	6	maanden				
	508,00	per te splitsen eenheid				
	1,6%	van de leegwaarde				
	508,00	per te verkopen eenheid				
	3%	van de berekende marktwaaarde				
	7%	van de berekende marktwaaarde				
	6,14% - 7,40%	afhankelijk van bouwjaar, regio en scenario				
	6,42% - 7,68%	afhankelijk van bouwjaar, regio en scenario				
	6,46%	afhankelijk van bouwjaar en regio				
	8,45% - 9,28%	afhankelijk van bouwjaar en regio				
	8,66% - 8,67%	afhankelijk van bouwjaar en regio				
	6,40%	afhankelijk van bouwjaar en regio				
	6,49%	afhankelijk van bouwjaar en regio				
	8,59% - 8,60%	afhankelijk van bouwjaar en regio				

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

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

De waardering van het vastgoed in exploitatie, niet zijnde woningen, is gebaseerd op de full variant uit het Handboek. Hiervoor wordt eens in de 3 jaar het vastgoed getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier, waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in het bezit van Fien Wonen en op aanvraag beschikbaar door de Autoriteit woningcorporaties.

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

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

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

Markthuur

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

	€ / m ²	€ / jaar	Type
Jakobsweer 16 te Hardinxveld - Giessendam	€ 100,00	€ 6.800	BOG
Venusstraat 1, 1a en 3 te Hardinxveld - Giessendam	€ 90,00	€ 29.160	MOG/BOG
Watertoren 1 te Meerkerk	€ 140,00	€ 44.660	BOG
Watertoren 3 te Meerkerk	€ 36,75	€ 1.617	BOG
Watertoren 5 te Meerkerk	€ 140,00	€ 37.520	BOG
Uranusstraat 231 te Hardinxveld - Giessendam	€ 90,00	€ 1.980	BOG
Drijverschuit 7a en 7b te Hardinxveld - Giessendam	€ 125,00	€ 23.125	BOG
De Laak 31a te Lexmond	€ 8.750,00	€ 210.000	ZORG
Notarisappel 1 te Hardinxveld - Giessendam	€ 7.400,00	€ 148.000	ZORG
Jupiterstraat 2 te Hardinxveld - Giessendam	€ 8.712,00	€ 453.000	ZORG
Rembrandthof 85 te Hardinxveld - Giessendam	€ 8.800,00	€ 510.000	ZORG
Rembrandthof 24 te Hardinxveld - Giessendam	€ 8.400,00	€ 8.400	ZORG
Rembrandthof 46 te Hardinxveld - Giessendam	€ 8.400,00	€ 8.400	ZORG
Rembrandthof 2 t/m 6 te Hardinxveld - Giessendam	€ 8.800,00	€ 158.000	ZORG
Kon. Wilhelminalaan 29 te Hardinxveld - Giessendam	€ 125,00	€ 13.500	MOG
Rembrandthof 37a en 67a te Hardinxveld - Giessendam	€ 106,00	€ 26.500	MOG

BOG/MOG

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

De huurovereenkomst met De Knotwilg BV (Watertoren 3) betreft uitsluitend de huur van de gebruiksklare afwerking en inrichting van de algemene ruimte. De huurprijs is bepaald aan de hand van de totale investeringssom, waarover jaarlijks rente en aflossing wordt betaald. Om die reden is er vanuit gegaan dat de markthuursprijs gelijk is aan de vigerende huurprijs, zijnde € 36,75 per m²/jaar.

Zorg intramuraal (ZORG)

De huurwaarde van het intramurale zorgvastgoed is gebaseerd op de NHC-tarieven conform de beleidsregel BR/REG-17139, van de Nederlandse Zorgautoriteit (NZA). De hoogte van de NHC is daarbij afhankelijk van het zorgzwaartepakket van de opgenomen cliënten. De totale NHC wordt gecorrigeerd met 15% ter dekking van onder andere het leegstandsrisico en de overheadkosten (centraal kantoor) van de zorgexploitant.

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

- Per 2018 geldt dat de integrale tarieven voor zorg en huisvesting onderhandelbaar zijn geworden. De in de beleidsregel opgenomen tarieven dienen daarom gezien te worden als maximale tarieven waarbij op instellingsniveau c.q. complexniveau kortingen kunnen worden verstrekt. De verwachting is daarom dat het gecontracteerde budget lager kan uitvallen. Een wettelijke kader c.q. richtlijn voor deze kortingen ontbreekt nog, maar mogelijk zal de kwaliteit van huisvesting en zorgverlening een rol spelen. Op deze wijze is het huurniveau voor de onderhavige complexen ingeschat.
- De NHC-tarieven (als onderdeel van het integrale tarief voor zorg en huisvesting) zijn per 2018 gedaald, in elk geval voor de onderhavige doelgroepen c.q. zorgzwaartepakketen. Dit leidt hoe dan ook tot minder budget en derhalve minder capaciteit voor de huur van huisvesting.

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

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

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

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

De huurwaarde van het kinderdagverblijf (Kon. Wilhelminalaan 29) wordt gebaseerd op vigerende huurcontracten van vergelijkbare ruimten. De huurprijzen variëren gemiddeld van circa € 110,- tot € 150,- per

m² VVO. De huurprijzen gaan uit van een huur inclusief inbouwpakket en inclusief compensatie van de 'BTW schade'. De huurwaarde van het onderhavige object gaat, in tegenstelling tot de referenties, uit van een casco oplevering. De huurwaarde exclusief inbouwpakket en inclusief compensatie 'BTW schade' is ingeschat op € 125,- per m² VVO prijspeil ultimo 2017.

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

Disconteringsvoet

	%	Type
Jakobsweer 16 te Hardinxveld - Giessendam	9,28%	BOG
Venusstraat 1, 1a en 3 te Hardinxveld - Giessendam	8,66%	MOG/BOG
Watertoren 1 te Meerkerk	8,00%	BOG
Watertoren 3 te Meerkerk	8,00%	BOG
Watertoren 5 te Meerkerk	8,00%	BOG
Uranusstraat 231 te Hardinxveld - Giessendam	9,84%	BOG
Drijverschuit 7a en 7b te Hardinxveld - Giessendam	7,96%	BOG
De Laak 31a te Lexmond	6,25%	ZORG
Notarisappel 1 te Hardinxveld - Giessendam	6,50%	ZORG
Jupiterstraat 2 te Hardinxveld - Giessendam	6,25%	ZORG
Rembrandthof 85 te Hardinxveld - Giessendam	7,75%	ZORG
Rembrandthof 24 te Hardinxveld - Giessendam	7,50%	ZORG
Rembrandthof 46 te Hardinxveld - Giessendam	7,50%	ZORG
Rembrandthof 2 t/m 6 te Hardinxveld - Giessendam	7,25%	ZORG
Kon. Wilhelminalaan 29 te Hardinxveld - Giessendam	7,50%	MOG
Rembrandthof 37a en 67a te Hardinxveld - Giessendam	7,50%	MOG

De disconteringsvoet is opgebouwd uit een risicovrije rentevoet (0,33%), vastgoed sectorspecifieke opslag (5,63%) en een object specifieke opslag.

Mutatiekans (BOG/MOG)

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

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

Mutatiekans (ZORG)

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

Onderhoud (BOG/MOG)

Op basis van de modelparameters bedragen de onderhoudskosten voor BOG/MOG € 5,10 per m² BVO inclusief BTW. Deze kosten worden niet altijd reëel geacht en worden om die reden door de taxateur ingeschat. Ter bepaling van de onderhoudskosten maakt de taxateur gebruik van de Vastgoed Exploitatiewijzer 2017 (VEX), waarbij een vergelijkbaar referentieobject als uitgangspunten genomen wordt. De onderhoudskosten, bestaande uit preventief en correctief onderhoud, zijn per object ingeschat.

Onderhoud (ZORG)

Op basis van de modelparameters bedragen de onderhoudskosten voor ZORG € 8,15 per m² BVO inclusief BTW. Deze kosten worden niet altijd reëel geacht en worden om die reden door de taxateur ingeschat. Ter bepaling van de onderhoudskosten maakt de taxateur gebruik van de Vastgoed Exploitatiewijzer 2017 (VEX), waarbij een vergelijkbaar referentieobject als uitgangspunten genomen wordt. De onderhoudskosten, bestaande uit preventief en correctief onderhoud, zijn per object ingeschat.

Eindwaarde (BOG/MOG/Parkeervoorzieningen)

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

Restwaarde (ZORG)

De restwaarde is gebaseerd op de bij einde looptijd verwachte markthuur en een exit-yield, gecorrigeerd voor overdrachtskosten. De bij einde verwachte markthuur is gebaseerd op een voortdurende intramurale exploitatie. De exit-yield (v.o.n.) is, gegeven de beoogde exploitatie (reguliere verhuur), het verwachte aanvangsrendement bij einde looptijd en ingeschat op 7% v.o.n. (6,5% bij Notarisappel 1), de overdrachtskosten zijn gesteld op 7%. De yield is hoger dan de huidige marktconforme rendementseisen en geldt als correctie voor technische en functionele veroudering.

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaardering

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

01.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

01.4 en 01.5 DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling

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

02 Materiële vaste activa

02.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

03 Financiële vaste activa

03.1 Belastinglatenties

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd kan plaatsvinden. Deze actieve latencies zijn gewaardeerd tegen contante waarde, rekening houdend met het effectieve belastingtarief (25%) en hebben een overwegend langlopend karakter.

De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen. De (latente) belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd wanneer het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen en hiertoe de juridische mogelijkheid bestaat.

VLOTTENDE ACTIVA

04 Voorraden

04.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

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

04.2 Vastgoed in ontwikkeling

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

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

05 Vorderingen

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

06 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan 12 maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

07 EIGEN VERMOGEN

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

08 VOORZIENINGEN

08.1 Voorziening onrendabele investeringen

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

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

08.3 Overige voorzieningen

Onder de overige voorzieningen is een voorziening opgenomen voor in de toekomst te betalen bedragen in het kader van het loopbaanontwikkelingsbudget, zoals dat is geregeld in de cao Woondiensten.

Ook is een voorziening opgenomen voor in de toekomst te betalen jubileumuitkeringen. Deze voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting af te wikkelen.

09 LANGLOPENDE SCHULDEN

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

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

10 KORTLOPENDE SCHULDEN

De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

4.3 Financiële instrumenten

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

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

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

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

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

Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden

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

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

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

- op moment van eerste waardering wordt de reële waarde van het derivaat bepaald. Over het algemeen is de uitkomst daarvan een nihil-waarde en wordt geen actief- of passiefpost op de balans opgenomen.
- de vervolgwaaardering geschiedt tegen kostprijs of lagere marktwaarde waarbij een lagere waarde in geval van een effectieve hedge relatie voor de waardering en resultaatbepaling niet in aanmerking wordt genomen.

- op moment van eerste waardering alsmede tussentijds bij aanpassing van de contractuele afspraken met betrekking tot het derivaat en/of het afgedekte renterisico van de betreffende lening wordt bepaald of sprake is van ineffectiviteit. Daartoe wordt beoordeeld of het referentiebedrag van het derivaat niet groter is dan de omvang van de lening alsmede dat de kritische kenmerken zoals omvang, looptijd, renteherzieningsdata, momenten van betaling van rente en aflossing, basis voor de rentevoet en dergelijke van het derivaat en het afgedekte renterisico aan elkaar gelijk zijn.
- indien de kritische kenmerken niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de hedge relatie een ineffectief deel bevat die door middel van de dollar offset methode wordt berekend.
- indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst- en verliesrekening van het betreffende boekjaar. Blijkt op een later moment dat het cumulatieve verlies wegens ineffectiviteit is afgenomen dan wordt deze afname ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Kostprijs hedge-accounting wordt beëindigd indien:

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

Liquiditeitsrisico

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

Marktrisico

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

Renterisico

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

Kredietrisico

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

4.4 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

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

11.1 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Fien Wonen heeft in 2017 gebruik gemaakt van de mogelijkheid van inkomensafhankelijke huurverhoging. De totale huurverhoging voor het DAEB bezit bedraagt 0,75%, waarvan 0,30% de reguliere huurverhoging betreft en 0,45% het inkomensafhankelijke deel. De huur van het niet-DAEB bezit is verhoogd met 1,3%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

11.2 en 11.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

11.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

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

11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

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

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

12 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

13 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

14 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

14.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkopen onder voorwaarden

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

14.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bestemd voor verkoop

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

15 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen

worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

Fien Wonen heeft een pensioenregeling. De hoofdregeling (SPW) betreft een toegezegd pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegde pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde bijdrageregeling. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds dit toelaat. Ultimo 2017 bedroeg de dekkingsgraad 113,4% (2016: 109,5%). Dit is lager dan de benodigde 125%. Het fonds heeft in 2015 een herstelplan ingediend waaruit blijkt dat zij binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen.

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

16 Overige organisatiekosten

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

17 Leefbaarheid

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

18 Financiële baten en lasten

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

19 Belastingen

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

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

Toerekening baten en lasten

Met ingang van het verslagjaar 2016 dienen woningcorporaties de winst- en verliesrekening in de jaarrekening te presenteren volgens de functionele indeling. In de 'handleiding voor het toepassen van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2017' zijn uitgangspunten uiteengezet om het functionele winst- en verliesmodel op te bouwen. Fien Wonen heeft getracht hier zoveel mogelijk bij aan te sluiten en te kiezen voor eenduidige en redelijk constante verdeelsleutels, ten einde de vergelijkbaarheid over de jaren te waarborgen.

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

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

4.5 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen, interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

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

4.6 Toelichting op de balans

(Bedragen in € 1.000)

VASTE ACTIVA

01 Vastgoedbeleggingen

01.1 en 01.2 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

	In exploitatie DAEB		In exploitatie niet-DAEB	
	2017	2016	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	369.172	340.458	12.271	11.678
Mutatie i.v.m. scheidingsvoorstel	-1.126	-	1.126	-
Herrekenende boekwaarde 1 januari 2017	368.046	340.458	13.397	11.678
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>				
Investerings, initiële verkrijgingen	720	1.211	586	134
Overboekingen van in ontwikkeling	680	2.583	-	-
Investerings na eerste waardering	983	-	1	-
Buitengebruikstelling / afstotingen	-4.588	-4.302	-425	-
Herclassificatie	309	67	-309	-67
Aanpassingen marktwaarde	-19.203	29.155	-328	526
Overige mutaties	-	-	-	-
Saldo mutaties in het boekjaar	-21.099	28.714	-475	593
Boekwaarde per 31 december	346.947	369.172	12.922	12.271
<i>Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering</i>	<i>172.517</i>	<i>195.220</i>	<i>4.604</i>	<i>4.281</i>

In de post 'in exploitatie' zijn 3.235 (2016: 3.252) verhuureenheden opgenomen.

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

Zekerheden

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

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geeft borgstellingen af ten behoeve van nieuwbouw- en verbeteringsprojecten die met kapitaalmarktleningen zijn gefinancierd. Hiervoor vraagt het WSW een

onderpand als zekerheid. Het WSW staat maximaal borg voor 50% van de WOZ-waarde van het totaal ingebrachte onderpand. De gemeente neemt in dit risico een achtervangpositie in.

WOZ-waarde

	31-12-2017	31-12-2016
	Peildatum	Peildatum
	1-1-2017	1-1-2016
Vastgoed in exploitatie DAEB	486.842	482.067
Vastgoed in exploitatie niet-DAEB	34.609	34.140
Totaal WOZ-waarde vastgoed in exploitatie	521.451	516.207

Bedrijfswaarde

	31-12-2017	31-12-2016
Vastgoed in exploitatie DAEB	155.658	179.341
Vastgoed in exploitatie niet-DAEB	8.816	9.609
Totaal bedrijfswaarde	164.474	188.950

Omdat de doelstelling van Fien Wonen het voorzien is in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, wordt van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst wordt gerealiseerd. Derhalve wordt hier onder de bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toegelicht. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Fien Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

Parameters bedrijfswaarde

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ev
Jaarlijkse reguliere huurverhogingen DAEB	1,70%	1,70%	1,79%	1,89%	1,89%	1,81%	2,01%
Huurstijging als gevolg van harmonisatie DAEB	0,76%	0,70%	0,69%	0,52%	0,39%	0,38%	0,32%
Toegepaste huurstijging inclusief harmonisatie DAEB	2,46%	2,40%	2,48%	2,41%	2,28%	2,19%	2,33%
Huurderving DAEB	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Jaarlijkse reguliere huurverhogingen niet-DAEB	1,42%	1,42%	1,52%	1,62%	1,62%	1,82%	2,01%
Huurstijging als gevolg van harmonisatie niet-DAEB	-0,13%	0,02%	0,04%	0,05%	0,59%	0,10%	0,00%
Toegepaste huurstijging incl. harmonisatie niet-DAEB	1,29%	1,44%	1,56%	1,67%	2,21%	1,92%	2,01%
Huurderving niet-DAEB	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiegraad	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Inflatieverwachting	1,40%	1,40%	1,50%	1,60%	1,60%	1,80%	2,00%
Jaarlijkse stijging onderhoudskosten	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%	2,50%
Jaarlijkse stijging exploitatielasten	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%	2,50%
Verhuurdersheffing (in % van WOZ-waarde)	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%	0,567%
Saneringsheffing (in % van de jaarhuur)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%	0,00%
Minimale levensduur	15 jaar	15 jaar	15 jaar	15 jaar	15 jaar	15 jaar	15 jaar
Restwaarde woning gemeente Zederik	7.128	7.128	7.128	7.128	7.128	7.128	7.128
Idem gemeente Hardinxveld-Giessendam	15.240	15.240	15.240	15.240	15.240	15.240	15.240
Restwaarde zorgenheid	6.604	6.604	6.604	6.604	6.604	6.604	6.604

Parameters bedrijfswaarde

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ev
Restwaarde parkeergelegenheid gemeente Zederik	713	713	713	713	713	713	713
Idem gemeente Hardinxveld-Giessendam	1.524	1.524	1.524	1.524	1.524	1.524	1.524
Restwaarde BOG/MOG gemeente Zederik	14.257	14.257	14.257	14.257	14.257	14.257	14.257
Idem gemeente Hardinxveld-Giessendam	15.240/	15.240/	15.240/	15.240/	15.240/	15.240/	15.240/
	30.481	30.481	30.481	30.481	30.481	30.481	30.481
Disconteringsvoet	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Moment van discontering	medio	medio	medio	medio	medio	medio	medio

Verkoopopbrengsten

	2018	2019	2020	2021	2022
Aantal verkopen	5	5	5	5	-
Opbrengstwaarde	178.800	178.800	178.800	178.800	-
Gemiddelde marktwaarde	146.200	146.200	146.200	146.200	-

De in de bedrijfswaarde opgenomen verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd. De verkopen worden voor een periode van maximaal 5 jaar in de waardering betrokken.

Exploitatielasten

De exploitatielasten per verhuureenheid zijn ontleend aan de begroting van Fien Wonen. De exploitatielasten bestaan uit de volgende elementen:

- directe exploitatielasten, onder andere belastingen, verzekeringspremies etc.;
- indirecte exploitatielasten die betrekking hebben op het DAEB vastgoed (geen kosten van projectontwikkelingsactiviteiten). Deze kosten bestaan onder andere uit administratieve lasten, beleid en automatisering. Fien Wonen heeft de totale indirecte exploitatie toegerekend op de verdeelsleutel van het aantal fte's dat betrekking heeft op DAEB vastgoed;
- leefbaarheidsuitgaven;
- heffingen van overheidswege die gekoppeld zijn aan het DAEB vastgoed in exploitatie, die conform het wettelijk kader zijn geformaliseerd;
- saneringsheffing;
- bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties.

Levensduur

De gehanteerde uitgangspunten bij de bepaling van de resterende economische levensduur zijn:

- bij de geschatte resterende economische levensduur wordt rekening gehouden met marktomstandigheden, het kwaliteitsbeleid van de corporatie en de feitelijke staat van onderhoud. De levensduur vormt de basis voor de looptijd van de verwachte kasstromen.
- jaarlijks wordt vastgesteld of aanpassing van de levensduurinschatting noodzakelijk is.
- er wordt voor sociale huurwoningen uitgegaan van een weerlegbaar vermoeden dat de resterende economische levensduur maximaal 50 jaar en minimaal 15 jaar bedraagt.

Restwaarde

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt, voor zover er nog geen herbestemming van de grond is, plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel voor een sociale huurwoning. Deze wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur minus verwachte sloop- en verhuiskosten. Indien feitelijk, dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, die consequenties hebben voor de bestemming van de grond, dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

01.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	21.636	22.210
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Toename als gevolg van verkopen onder voorwaarden	948	465
Afname als gevolg van terugkopen	-1.492	-2.543
Afname als gevolg van afkoop waardeontwikkeling	-165	-297
Herwaardering aandeel waardeontwikkeling in het boekjaar	2.501	1.801
Saldo mutaties in het boekjaar	1.793	-574
Boekwaarde per 31 december	23.429	21.636
<i>Specificatie ultimo boekjaar:</i>		
Oorspronkelijke verkoopwaarde	20.938	21.741
Herwaardering	2.491	-105
Boekwaarde per 31 december	23.429	21.636

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

01.4 en 01.5

DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling

	In ontwikkeling DAEB		In ontwikkeling niet-DAEB	
	2017	2016	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	1.139	1.218	-	1.111
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>				
Investerings	1.241	1.767	-	106
Afwaarderingen	-172	41	-	-
Herclassificatie	-	959	-	-959
Overboekingen naar in exploitatie	-680	-2.583	-	-
Overboekingen van verkoop in ontwikkeling	114	-	-	-
Ten laste van voorziening ORT	-55	-264	-	-259
Saldo mutaties in het boekjaar	448	-80	-	-1.111
Boekwaarde per 31 december	1.586	1.139	-	-

02 Materiële vaste activa**02.1 Onroerende en roerende zaken
ten dienste van de exploitatie***Saldo begin van het boekjaar:*

	Kantoor en werkplaats	Inventaris en bedrijfsauto's	Totaal
Aanschafwaarde	4.295	1.813	6.108
Cumulatieve afschrijvingen	-1.089	-1.377	-2.466
Waardeveranderingen	-1.078	-	-1.078
Boekwaarde per 1 januari	2.128	436	2.564

Mutaties in het boekjaar:

Investerings	-	22	22
Desinvesteringen	-555	-12	-567
Afschrijvingen boekjaar	-94	-128	-222
Correctie geheel afgeschreven desinvesteringen	-	-	-
Overige waardeveranderingen	-	-	-
Saldo mutaties in het boekjaar	-650	-118	-767

Saldo einde van het boekjaar:

Aanschafwaarde	3.077	1.812	4.889
Cumulatieve afschrijvingen	-897	-1.493	-2.390
Waardeveranderingen	-702	-	-702
Boekwaarde per 31 december	1.478	319	1.797

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

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

Om de veiligheid van klanten en medewerkers te garanderen is in november 2017 besloten om het kantoorpand aan de Rijnstraat 1 in Hardinxveld-Giessendam te ontruimen. Aanleiding was onderzoek dat de gemeente heeft uitgevoerd in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken, nadat bij Eindhoven Airport een parkeergarage gedeeltelijk instortte. Zodra er een door het ministerie geaccordeerde oplossing is, kan er opdracht verstrekt worden om constructieve maatregelen te treffen zodat we daarna weer gebruik kunnen maken van het pand. Tot die tijd huren we van de gemeente Zederik de leegstaande eerste etage in het gemeentehuis in Meerkerk.

03 Financiële vaste activa**03.1 Latente belastingvordering(en)**

Het saldo bestaat uit latente belastingvorderingen die op activa en passiva ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De latente belastingverplichtingen en –vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij een netto rentepercentage van 3,10% (2016: 2,82%) is gehanteerd.

Voor de onroerende zaken in exploitatie is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Dit waarderingsverschil bedraagt per saldo € 87,4 miljoen (2016: € 64,8 miljoen). Dit bedrag is niet tot waardering gebracht in verband met de onzekerheid ten aanzien van de realisatie, met uitzondering van de waardering van vastgoed dat voor verkoop is gelabeld (verschil in waardering van € 0,137 miljoen (2016: € 0,068 miljoen). Daarnaast is een latentie opgenomen voor het waarderingsverschil bij de opgenomen leningen ad € 1,2 miljoen (2016: € 1,3 miljoen)

De aangiften vennootschapsbelasting zijn tot en met 2015 ingediend. In de aangifte 2015 heeft een afwaardering van bijna € 48,5 miljoen naar lagere WOZ-waarde plaatsgevonden. Omdat nog niet zeker is of de Belastingdienst met deze afwaardering zal instemmen, is hiermee in de latenties geen rekening gehouden. Om rechten zeker te stellen is tegen de aanslag over 2014 bezwaar aangetekend.

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

	Waarderingsverschil		Belastinglatentie	
	2017	2016	2017	2016
<i>Saldo begin van het boekjaar:</i>				
Gelabeld als verkoop	68	1.895	16	449
Opgenomen leningen	1.307	1.396	327	349
Boekwaarde per 1 januari	1.375	3.291	343	798
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>				
Gelabeld als verkoop	69	-1.827	16	-433
Opgenomen leningen	-104	-89	-81	-22
Saldo mutaties in het boekjaar	-35	-1.916	-65	-455
<i>Saldo einde van het boekjaar:</i>				
Gelabeld als verkoop	137	68	32	16
Opgenomen leningen	1.203	1.307	246	327
Boekwaarde per 31 december	1.340	1.375	278	343

De latentie heeft tevens betrekking op verliescompensatie. Het restant van de verrekenbare verliezen per 31 december 2017 bedraagt € 0,8 miljoen (2016: € 3,1 miljoen).

Het verloopoverzicht van deze post is als volgt:

	Compensabele verliezen		Belastinglatentie	
	2017	2016	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	3.107	6.161	765	1.682
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>				
Correctie voorgaande jaren	1.367	-	354	-
Vrijval lopend boekjaar	-3.685	-3.054	-921	-917
Saldo mutaties in het boekjaar	-2.318	-3.054	-568	-917
Boekwaarde per 31 december	789	3.107	197	765
Totaal latente belastingvorderingen per 31 december			475	1.108

03.2 Overige financiële vaste activa

	31-12-2017	31-12-2016
Overige financiële vaste activa	-	99

Het door notaris Ringelesteijn in depot gehouden bedrag voor een mogelijke naheffing overdrachtsbelasting in verband met een verkoop in 2012 is in 2018 vrijgevallen. In verband met het kortlopende karakter per 31 december 2017 wordt deze vordering gepresenteerd onder Overlopende activa (zie 05.4).

VLOTTENDE ACTIVA

04 Voorraden

04.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	31-12-2017	31-12-2016
Voorraad bestemd voor verkoop	589	1.226

Per 31 december 2017 zijn er 4 woningen in voorraad bestemd voor verkoop (2016: 8).

04.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	31-12-2017	31-12-2016
<i>Nieuwbouw koopwoningen</i>		
Geactiveerde kosten	849	1.110
Toegerekende winsten vermindert met voorziene verliezen	341	203
Af: gedeclareerde termijnen kopers	-1.190	-1.060
Totaal overlopende activa	-	253

In het boekjaar zijn 6 voor verkoop gebouwde woningen gereed gekomen en aan de kopers overgedragen.

05 Vorderingen

05.1 Huurdebiteuren

	31-12-2017	31-12-2016
Totaal huurdebiteuren	136	143
	Aantal per 31-12-2017	Aantal per 31-12-2016
Aantal vorderingen van 1 maand	133	120
Aantal vorderingen van 2 maanden	30	29
Aantal vorderingen van 3 maanden	15	15
Aantal vorderingen van 4 maanden en langer	31	32
Totaal aantal huurders met huurachterstand	209	196

De huurachterstanden bedragen 0,64% van de jaarhuur (2016: 0,66%). Op de vordering is een voorziening van € 43.925,- (2016: € 38.487,-) in mindering gebracht.

05.3 Overige vorderingen

	31-12-2017	31-12-2016
Overige vorderingen	88	204
Voorziening overige vorderingen	-	-24
Totaal overige vorderingen	88	179

05.4 Overlopende activa

	31-12-2017	31-12-2016
Nog te ontvangen bedragen	99	11
Vooruit ontvangen facturen	2	15
Vooruitbetaalde rente en aflossing	-	349
Overige overlopende activa	27	181
Totaal overlopende activa	127	555

06 Liquide middelen

	31-12-2017	31-12-2016
Rekening-courant	1.818	3.364
Spaarrekeningen	2	2
Totaal liquide middelen	1.820	3.366

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

Kredietfaciliteiten

Fien Wonen heeft bij de BNG bank een kredietfaciliteit in rekening-courant met een maximum van € 1.000.000,- en bij de ING bank € 500.000,-. Deze bedragen zijn niet gewijzigd ten opzichte van 2016. Voor deze faciliteiten zijn geen zekerheden gesteld.

07 EIGEN VERMOGEN**07.1 Herwaarderingsreserve**

	DAEB	Niet-DAEB	VOV	Totaal
	In exploitatie	In exploitatie		
Boekwaarde per 1 januari 2016	170.173	3.934	-	174.108
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.493	-	-	-1.493
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.525	-	-	-1.525
Mutatie van de marktwaarde	28.020	391	-	28.411
Herclassificatie	44	-44	-	-
Overige mutaties en verschillen	-	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2016	195.220	4.281	-	199.500
Boekwaarde per 1 januari 2017	195.220	4.281	-	199.500
Mutatie i.v.m. scheidingsvoorstel	-867	867	-	-
Herrekende boekwaarde 1 januari 2017	194.353	5.147	-	199.500
Realisatie uit hoofde van verkoop	-287	-107	-	-395
Realisatie uit hoofde van sloop	-2.593	-	-	-2.593
Mutatie van de marktwaarde	-18.955	-436	-	-19.391
Herclassificatie	-	-	-	-
Overige mutaties en verschillen	-	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2017	172.517	4.604	-	177.121

07.2 Overige reserve

	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	85.768	78.148
Realisatie uit hoofde van verkoop	395	1.493
Realisatie uit hoofde van sloop	2.593	1.525
Realisatie uit hoofde van verkopen onder voorwaarden	-	-
Mutatie uit hoofde van resultaatverdeling	1.909	4.601
Overige mutaties en verschillen	5	-
Boekwaarde per 31 december	90.665	85.768

08 VOORZIENINGEN

08.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Boekwaarde per 1 januari ORT Oranjebuurt

Correctie / aanpassing ORT

Onttrekking

Boekwaarde per 31 december ORT Oranjebuurt

2017	2016
390	124
-335	529
-55	-264
-	390

08.3 Overige voorzieningen

Voorziening loopbaanbudget

Boekwaarde per 1 januari

Dotatie

Onttrekking

Boekwaarde per 31 december

2017	2016
87	88
-13	17
-10	-18
64	87

Voorziening jubileumuitkering

Boekwaarde per 1 januari

Dotatie

Onttrekking

Boekwaarde per 31 december

2017	2016
78	73
-13	14
-2	-9
64	78

Voorziening verplichting vertrokken medewerkers

Boekwaarde per 1 januari

Dotatie

Onttrekking

Boekwaarde per 31 december

2017	2016
24	50
2	-
-26	-26
-	24

09 LANGLOPENDE SCHULDEN

09.1 Leningen kredietinstellingen

	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	101.699	103.569
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Nieuwe leningen	2.500	7.000
Aflossingen	-8.597	-8.870
Saldo mutaties in het boekjaar	-6.097	-1.870
Boekwaarde per 31 december	95.603	101.699
Waarvan kortlopend	-6.093	-4.996
Boekwaarde per 31 december gepresenteerd als langlopend	89.510	96.703

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt 4,11% (2016: 4,16%). De leningen van overheid en kredietinstellingen worden op basis van annuïteiten, lineair of ineens afgelost (fixe leningen). De aflossingen voor het komend jaar zullen ongeveer € 6.093.000,- bedragen. Deze aflossingsverplichting is onder kortlopende schulden opgenomen (zie 10.1).

<i>Looptijd</i>	2017	2016
Leningen met een looptijd korter dan 1 jaar	2.015	1.046
Leningen met een looptijd van 1-5 jaar	17.977	20.657
Leningen met een looptijd langer dan 5 jaar	75.610	79.995
Totaal	95.603	101.699

Zekerheden

Voor een totaalbedrag van € 65,3 miljoen zijn de leningen geborgd door het WSW. Van de overige leningen wordt € 18,9 miljoen door de gemeente Hardinxveld-Giessendam gegarandeerd en € 6,9 miljoen door de gemeente Zederik.

Swaps

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

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

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

periode 2009 - 2011 te verminderen. De waarde van de Swaps is per 31-12-2017 € 3.048.753 negatief (2016: € 3.522.057 negatief).

Basisrentelening

Fien Wonen heeft op 27 december 2011 met de NWB een Basisrentelening van € 3,2 miljoen afgesloten. De marktwaarde van de basisrentelening bedraagt € 4,4 miljoen. Hierbij is een basisrente afgesproken van 3,42% voor de periode 2 mei 2013 tot 2 mei 2018. Daarnaast is een kredietopslag verschuldigd. Deze kredietopslag wordt telkens voor een periode van 5 jaar vastgesteld. Voor de periode 2 mei 2013 tot 2 mei 2018 bedraagt de kredietopslag 0,6%. Als op het moment van creditspread herziening geen akkoord met de kredietinstelling (NWB) wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een "break cost" te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en voor de lening overeengekomen basisrente. Het saldo van de huidige marktwaarde en de hoofdsom is een indicatie van de 'break cost'.

Marktwaarde

De marktwaarde van de lening portefeuille bedraagt per 31 december 2017 € 120 miljoen (2016: € 129,3 miljoen).

09.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	21.621	22.857
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Correctie beginsaldo	1	-
Verkopen	938	455
Terugkopen	-1.509	-2.649
Herwaardering in het boekjaar	1.616	768
Afkoop terugkoopverplichting / correctie terugkoop	-165	191
Saldo mutaties in het boekjaar	881	-1.236
Boekwaarde per 31 december	22.501	21.621

Per 31 december 2017 betrof dit 140 woningen (2016: 147)

09.3 Waarborgsommen

	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	4	4
Mutaties in het boekjaar	-4	-
Boekwaarde per 31 december	-	4

De waarborgsommen die volgens de huurovereenkomst van huurders worden ontvangen dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag dat bij beëindiging van de huurovereenkomst is verschuldigd. De waarborgsommen zijn in december 2015 merendeels terugbetaald aan de huurders. Na controle is gebleken dat er op 1 januari 2017 geen verplichtingen meer zijn, aangaande waarborgsommen.

10 KORTLOPENDE SCHULDEN**10.1 Schulden aan kredietinstellingen**

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

10.2 Schulden aan leveranciers

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

10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2017	31-12-2016
Omzetbelasting	187	278
Nog te betalen pensioenpremies	-	44
Overige belastingen en premies sociale verzekering	43	76
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	230	398

10.4 Schulden aan gemeenten

Betreft de verschuldigde borgstellingsvergoeding aan de gemeente Hardinxveld-Giessendam.

10.5 Overige schulden

	31-12-2017	31-12-2016
Nog te verrekenen servicekosten huurders	236	183
Reservering vakantiedagen	49	71
Overige	-	-
Totaal overige schulden	285	254

10.6 Overlopende passiva

	31-12-2017	31-12-2016
Niet vervallen rente	2.128	2.240
Nog te betalen bedragen	19	179
Vooruit ontvangen huren	123	239
Overige	74	100
Totaal overlopende passiva	2.344	2.758

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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

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

Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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

Zekerheden

Fien Wonen had ten behoeve van de kredietfaciliteit en middellange leningen een 1e bankhypotheek gevestigd ad € 125.000 op het kantoorpand Dorpsstraat 82 te Lexmond. In januari 2017 is met het oog op het voornemen het voornoemde pand te verkopen dit hypotheek opgeheven. De verkoop is in december 2017 geëffectueerd.

Leaseverplichtingen

Fien Wonen heeft leaseverplichtingen ten aanzien van 2 Sharp Copiers/printers MX-3570N afgesloten per 1 september 2016 met een looptijd van 5 jaar. De totale leasewaarde bedraagt: € 67.824,-. De toekomstige leaseverplichting per 31-12-2017 bedraagt: € 50.522,-.

Aangegane verplichtingen projecten

De verplichtingen per 31 december zijn als volgt:

	31-12-2017	31-12-2016
Oranjebuurt, Hardinxveld-Giessendam:		
- fase 3, 5 huur en 6 koop	-	1.334.022
- fase 4, 19 huur (2016: 12 huur en 7 koop)	2.513.246	2.289.622
- fase 5, 18 huur (2016: 11 huur en 7 koop)	2.452.036	1.861.212
Totaal	4.965.282	5.484.856

Gebeurtenissen na balansdatum

Ten tijde van het samenstellen van de jaarrekening is Fien Wonen geconfronteerd met een mogelijk schending van een kettingbeding, opgenomen in een koop-/aannemingsovereenkomsten, welke in het verleden door een van haar rechtsvoorgangers is aangegaan. In deze kwestie schuilt een (financieel) risico, waarvan de omvang nog niet te kwantificeren is.

4.7 Toelichting op de winst- en verliesrekening

(Bedragen in € 1.000)

11 NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

11.1 Huuropbrengsten

	2017	2016
<i>Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie:</i>		
Woningen en woongebouwen	20.438	20.325
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	77	92
Af: derving wegens leegstand	-134	-157
Af: derving wegens oninbaarheid	-3	-2
Totaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	20.378	20.258
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie:</i>		
Woningen en woongebouwen	576	505
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	197	180
Af: derving wegens leegstand	-25	-22
Af: derving wegens oninbaarheid	-	-
Totaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	748	663
Totaal huuropbrengsten	21.126	20.921

De huurderiving bedraagt 0,76 % van de te ontvangen huur (2016: 0,86%). De gemiddelde huurverhoging per 1 juli bedroeg 0,74% (2016: 0,54%) en bij mutatie werd de huurprijs aangepast tot gemiddeld 71,4% (2016: 71,3%) van de maximaal redelijke huur.

11.2 Opbrengsten servicecontracten

	2017	2016
Vergoedingen voor:		
- leveringen en diensten	939	947
- Service-abonnement	58	84
Af: vergoedingsderiving	-4	-4
Subtotaal	993	1.027
Te verrekenen met huurders	-217	-183
Totaal opbrengsten servicecontracten	776	844

11.3 Lasten servicecontracten

	2017	2016
Energiekosten en water	501	531
Schoonhouden algemene ruimtes	153	150
Kosten service-abonnement	37	-
Diverse overige servicekosten	40	29
Totaal lasten servicecontracten	731	710

11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2017	2016
Toegerekende personeelskosten	653	678
Toegerekende overige organisatiekosten	940	298
Toegerekende afschrijvingskosten	74	195
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.667	1.171

11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017	2016
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	1.187	1.305
Onderhoudslasten (cyclisch)	2.629	2.807
Toegerekende personeelskosten	934	1.112
Toegerekende overige organisatiekosten	1.344	488
Toegerekende afschrijvingen	106	320
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	6.200	6.032
Laastan onderhouasactiviteiten DAEB vastgoed in exploitatie	6.120	5.975
Laastan onderhouasactiviteiten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	80	57
Totaal lasten onderhouasactiviteiten	6.200	6.032

De onderhouaslasten voor het DAEB vastgoed zijn te veraelen in:

	2017	2016
Planmatig onderhoua	2.623	2.807
Mutatieonderhoua	453	578
Klachtenonderhoua	721	700
Totaal onderhouaslasten DAEB vastgoed	3.796	4.085

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

	2017	2016
Planmatig onderhoud	6	7
Mutatieonderhoud	2	-
Klachtenonderhoud	11	20
Totaal onderhoudslasten niet-DAEB vastgoed	19	27

11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
Erfpacht	24	23
Ozb	989	1.023
Sectorspecifieke heffingen, inclusief bijdrage Aw	2.570	2.315
Bijdrage VvE	109	105
Diverse correcties voorgaande jaren	-205	-
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.487	3.466

12 NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

12.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2017	2016
Opbrengst verkopen projecten	1.190	1.060
Bij/af: resultaatneming op projecten	-	-55
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.190	1.005

12.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2017	2016
Kosten vastgoed in ontwikkeling voor verkoop	709	949
Bij/af: ten laste van voorgaand of volgend jaar	140	-93
Totaal uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	849	856

12.3 Toegerekende organisatiekosten

	2017	2016
Lonen en salarissen	5	7
Overige organisatiekosten	8	5
Financieringskosten	-	-
Totaal toegerekende organisatiekosten	13	12

13 NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2017	2016
<i>Verkoop DAEB vastgoedportefeuille</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	850	3.887
Af: direct toerekenbare kosten	-38	-
Af: boekwaarde	-566	-2.431
Af: toegerekende organisatiekosten	-51	-168
Verkoopresultaat bestaand bezit	195	1.288
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-4	-
Totaal verkoop DAEB vastgoedportefeuille	191	1.288
<i>Verkoop niet-DAEB vastgoedportefeuille</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	160	-
Af: direct toerekenbare kosten	-4	-
Af: boekwaarde	-297	-
Af: toegerekende organisatiekosten	-1	-1
Verkoopresultaat bestaand bezit	-142	-1
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	238	-
Totaal verkoop niet-DAEB vastgoedportefeuille	96	-1
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	287	1.287

14 WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2017	2016
Waardevermindering project AF-hoed	-	-259
Afwaardering project Recht van der Leede	-	-1
Afwaardering niet tot uitvoer gebrachte projecten	-	-41
Afwaardering vervangingsinvesteringen	-838	-
Correctie voorziening onrendabele investeringen (Oranjebuurt)	335	-529
Correctie sloop Oranjebuurt	-3.185	-1.871
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.688	-2.701
Waardemutatie DAEB vastgoed in exploitatie	-19.203	29.155
Waardemutatie niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-328	526
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-19.531	29.681
Waardeverandering waardeontwikkeling	2.501	1.504
Waardeverandering terugkoopverlichting	-1.616	-959
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	885	545
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-22.334	27.525

15 NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2017	2016
Opbrengsten overige activiteiten	625	47
Kosten overige activiteiten	-555	-
Totaal netto resultaat overige activiteiten	70	47

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

Afschrijvingen materiële vaste activa

	2017	2016
Afwaardering activa ten dienste van de exploitatie	-	324
Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	222	311
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa	222	635

Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2017	2016
Lonen en salarissen	1.468	1.660
Sociale lasten	248	283
Pensioenlasten	235	262
Totaal lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	1.951	2.205

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

	2017	2016
Afdeling Wonen	54,8%	56,5%
Afdeling Vastgoed	10,1%	11,6%
Bedrijfsondersteuning, inclusief directeur-bestuurder	14,4%	16,8%
Afdeling Financiën	20,7%	15,2%
Totaal	100,0%	100,0%

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

WNT-verantwoording 2017

Per 1 januari 2013 is de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Fien Wonen valt in bezoldigingsklasse E, zijnde € 132.000.

Beloning directeur-bestuurder

Mevrouw E. ter Borg is in heel 2017 (en 2016) directeur-bestuurder bij Fien Wonen.

	2017	2016
Beloning en belastbare kostenvergoedingen	107.879	106.070
Beloningen betaalbaar op termijn	19.058	18.930
Totaal bezoldiging	126.937	125.000
Bezoldingsmaximum	132.000	
Duur dienstverband (01-01-2017 t/m 31-12-2017)	100%	
FTE	1,0	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	132.000	

Beloning Raad van Commissarissen

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

De heer M. van Berkel (voorzitter)

	2017	2016
Beloning en belastbare kostenvergoedingen	15.245	14.077
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Totaal bezoldiging	15.245	14.077
Bezoldingsmaximum	19.800	
Duur dienstverband (01-01-2017 t/m 31-12-2017)	100%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	19.800	

De heer J. Timmer (lid)

	2017	2016
Beloning en belastbare kostenvergoedingen	10.165	9.188
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Totaal bezoldiging	10.165	9.188
Bezoldingsmaximum	13.200	
Duur dienstverband (01-01-2017 t/m 31-12-2017)	100%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	13.200	

De heer E.R. Burgerhout (lid)

	2017	2016
Beloning en belastbare kostenvergoedingen	7.111	9.518
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Totaal bezoldiging	7.111	9.518
Bezoldingsmaximum	13.200	
Duur dienstverband (01-01-2017 t/m 12-09-2017)	70%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	9.222	

Mevrouw T. van Gorp (lid)

	2017	2016
Beloning en belastbare kostenvergoedingen	6.353	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Totaal bezoldiging	6.353	-
Bezoldingsmaximum	13.200	
Duur dienstverband (15-05-2017 t/m 31-12-2017)	63%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	8.354	

Mevrouw E. van Beelen (lid)

	2017	2016
Beloning en belastbare kostenvergoedingen	5.473	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Totaal bezoldiging	5.473	-
Bezoldingsmaximum	13.200	
Duur dienstverband (15-06-2017 t/m 31-12-2017)	55%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	7.233	

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

Overige beheer- en organisatiekosten

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

	2017	2016
Huisvestingskosten	128	112
Kosten Raad van Commissarissen	103	101
Kosten huurdersraad	27	25
Overige personeelskosten	139	184
Inleenkrachten	754	361
Exploitatielasten vervoermiddelen	41	36
Automatiseringskosten	333	302
Drukwerk / kantoorbenodigdheden	22	49
Bewonersblad/-informatie	29	18
Porti- en telefoonkosten	41	52
Verzekeringen	13	11
Kosten accountantsorganisatie	106	105
Advies- en fusiekosten	637	234
Kosten energie- en kwaliteitslabel	7	7
Contributie Aedes	27	27

	2017	2016
Kosten woonruimteverdeling	2	3
Overige algemene organisatiekosten	114	42
Kosten bij mutaties	1	3
Overige kosten servicedienst	7	7
Algemeen beheerskosten derden	11	11
Totaal overige beheer- en organisatiekosten	2.541	1.691

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

Honoraria externe accountant en de accountantsorganisatie

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

	2017	2016
Controle van de jaarrekening e.d.	106	105
Fiscale adviesdiensten	43	6
Andere niet-controlediensten	-	12
Totaal	149	123

16 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

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

	2017	2016
Toegerekende personeelskosten	121	158
Toegerekende overige organisatiekosten	173	68
Toegerekende afschrijvingen	14	47
Totaal overige organisatiekosten	308	273

17 LEEFBAARHEID

	2017	2016
Leefbaarheid DAEB vastgoed in exploitatie	581	392
Leefbaarheid niet-DAEB vastgoed in exploitatie	15	6
Totaal leefbaarheid	596	398

In bovengenoemde kosten zijn inbegrepen de indirect toegerekende organisatiekosten. De directe uitgaven voor leefbaarheid bedragen € 259.750 (2016: € 244.750). Dat is € 85 per DAEB woning (2016: € 79). De uitgaven zijn volgens de Woningwet gemaximaliseerd op € 127,01 per DAEB woning.

18 SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

18.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2017	2016
Rentebaten rekening-courant en deposito's	-	1
Overige rentebaten	1	-1
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	-

18.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2017	2016
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	4.077	4.285
Overige rentelasten	42	42
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	4.119	4.327

19 BELASTINGEN

	2017	2016
Mutatie latentie compensabele verliezen:		
• correctie voorgaande jaren	353	-
• vrijval lopend boekjaar	-921	-917
Mutatie actieve latentie uit hoofde van waarderingsverschil:		
• leningenportefeuille	-81	-22
• ingerekende verkopen	16	-433
Totaal belastingen	-633	-1.372

Aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2016: 25%) over het belastbare bedrag, met uitzondering van de eerste € 200.000 waarover 20% (2016: 20%) verschuldigd is.

	2017	2016
Belasting op basis van toepasselijk tarief	911	754
Aanpassing belastingen voorgaande jaren	353	-
Mutatie actieve latenties waarderingsverliezen	-65	-455
Mutatie latentie compensabele verliezen	-566	1.074
Totaal belastingen	633	1.372

Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -3,8% (2016: 4,0 %).

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat**Commercieel resultaat voor belastingen***Correcties:*

Verkoop bestaand vastgoed

Afschrijving vaste activa

Overige waardeveranderingen vastgoed

Lasten servicecontracten

Lasten onderhoud

Overige bedrijfslasten

Rentelasten

Extracomptabele correctie:

Fiscaal niet-afrekbare kosten (forfait 0,4%)

Investeringsaftrek

Saneringsheffing (niet aftrekbaar)

Belastbaar bedrag voor verliesverrekening

Verrekenbaar verlies voorgaande jaren

Belastbaar bedrag

	2017	2016
Commercieel resultaat voor belastingen	-16.855	34.384
<i>Correcties:</i>		
Verkoop bestaand vastgoed	-527	-1.502
Afschrijving vaste activa	-242	-224
Overige waardeveranderingen vastgoed	21.497	-29.681
Lasten servicecontracten	-	-
Lasten onderhoud	-	211
Overige bedrijfslasten	-7	1
Rentelasten	-180	-142
	20.541	-31.337
<i>Extracomptabele correctie:</i>		
Fiscaal niet-afrekbare kosten (forfait 0,4%)	6	7
Investeringsaftrek	-6	-
Saneringsheffing (niet aftrekbaar)	-	-
	-	7
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening	3.685	3.054
Verrekenbaar verlies voorgaande jaren	-3.685	-3.054
Belastbaar bedrag	-	-

Verloop verrekenbare verliezen

	1-1-2016	Mutatie	31-12-2016	Mutatie	31-12-2017
<i>Goed Wonen Zederik</i>					
2013	1.771	-1.018	753	-753	-
2014	1.155	-	1.155	-1.155	-
Totaal Goed Wonen Zederik	2.926	-1.018	1.908	-1.908	-
<i>Omnivera</i>					
2010	1.490	-1.490	-	-	-
2014	1.745	-546	1.199	-954	245
Totaal Omnivera	3.235	-2.036	1.199	-954	245
<i>Fien Wonen</i>					
2015 verplichte afwaardering vastgoed	-	-	-	3.042	3.042
2015 correctie verrekend resultaat	-	-	-	-1.161	-1.161
2015 verrekening resultaat 2017	-	-	-	-823	-823
2016 verplichte afwaardering vastgoed	-	-	-	100	100
2016 correctie verrekend resultaat	-	-	-	-613	-613
Totaal Fien Wonen	-	-	-	544	544
Totaal	6.161	-3.054	3.107	-2.318	789

4.8 Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn alleen de investeringen opgenomen waarvoor in 2017 geldmiddelen zijn opgeofferd. In 2017 zijn geen investeringen verricht door middel van financiële leasing, welke niet in het kasstroomoverzicht worden opgenomen. Van de totale investeringen van € 4,39 miljoen kan een bedrag van ongeveer € 3,55 miljoen worden aangemerkt als uitbreidingsinvesteringen.

4.9 Ondertekening van de jaarrekening

Ondertekening, directeur-bestuurder:

Meerkerk, 13 juni 2018

w.g.

Elisabeth ter Borg
directeur-bestuurder Fien Wonen

Ondertekening, Raad van Commissarissen

Meerkerk, 13 juni 2018

De heer J. Timmer

w.g.

Mevrouw T. van Gurp

w.g.

Mevrouw E. van Beelen

w.g.

De heer M.E.N. van Berkel

w.g.

Deel 6: Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verwezen wordt naar de hierna opgenomen verklaring.

Wettelijke bepalingen met betrekking tot de bestemming van het resultaat

Artikel 42 van de Woningwet bepaalt dat het resultaat uitsluitend bestemd mag worden voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Scheiding niet-DAEB van DAEB

Op grond van de Woningwet is een administratieve scheiding tussen de diensten van algemeen economisch belang (DAEB) en overige werkzaamheden (niet-DAEB) verplicht, zowel qua vermogen, als qua baten en lasten. Op 18 oktober 2017 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) aan Fien Wonen meegedeeld dat het door haar ingediende scheidingsvoorstel is getoetst aan zowel het wettelijk kader, als aan de scheidingscriteria, vastgelegd in het beoordelingskader van 30 mei 2016. Na toetsing heeft de Aw namens de minister het besluit genomen goedkeuring te verlenen tot administratieve scheiding conform het ingediende voorstel.

Dit voorstel hield een administratieve afscheiding in op 1-1-2017 van 157 in exploitatie zijnde verhuureenheden, 7 woningen bestemd voor verkoop en 86 woningen verkocht onder voorwaarden. Na het boekjaar 2017, waarin genoemde eenheden zijn geëxploiteerd, verkocht en (eventueel) aangekocht, ziet de balans per 1 januari 2018 van de niet-DAEB tak van Fien Wonen er als volgt uit:

ACTIVA	01-01-2018	PASSIVA	01-01-2018
Vastgoedbeleggingen		Eigen vermogen	
Vastgoed in exploitatie	12.922	Herwaarderingsreserve	4.604
OZ verkocht onder voorwaarden	14.418	Overige reserve	9.232
Totaal vastgoedbeleggingen / vaste activa	27.340	Totaal eigen vermogen	13.836
Voorraden		Langlopende schulden	
Vastgoed bestemd voor verkoop	451	Leningen kredietinstellingen	1.732
		Verplichtingen VOV	13.898
Vorderingen		Totaal langlopende schulden	15.630
Huurdebiteuren	4	Kortlopende schulden	
Overige vorderingen	2	Schulden aan kredietinstellingen	38
Overlopende activa	1	Schulden aan leveranciers	27
Totaal vorderingen	7	Belastingen en premies sociale verzekeringen	217
		Overige schulden	6
Liquide middelen	1.973	Overlopende passiva	17
		Totaal kortlopende schulden	305
Totaal vlottende activa	2.431		
		TOTAAL PASSIVA	29.771
TOTAAL ACTIVA	29.771		

Op 1 januari 2018 heeft de niet-DAEB tak betrekking op 157 verhuureenheden in exploitatie, 3 woningen in voorraad bestemd voor verkoop en 83 woningen verkocht onder voorwaarden.

Na administratieve afscheiding van de niet-DAEB ziet de balans per 1 januari 2018 van de DAEB-tak van Fien Wonen er als volgt uit:

ACTIVA	01-01-2018	PASSIVA	01-01-2018
Vastgoedbeleggingen		Eigen vermogen	
Vastgoed in exploitatie	346.947	Herwaarderingsreserve	172.517
OZ verkocht onder voorwaarden	9.011	Overige reserve	95.267
Vastgoed in ontwikkeling voor exploitatie	1.586	Totaal eigen vermogen	267.784
Totaal vastgoedbeleggingen	357.544		
		Voorzieningen	
Materiële vaste activa		Overige voorzieningen	128
Ten dienste van de exploitatie	1.797		
		Langlopende schulden	
Financiële vaste activa		Leningen kredietinstellingen	87.778
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	13.836	Verplichtingen VOV	8.604
Latente belastingvorderingen	687	Totaal langlopende schulden	96.382
Totaal financiële vaste activa	14.523		
		Kortlopende schulden	
Totaal vaste activa	373.864	Schulden aan kredietinstellingen	6.209
		Schulden aan leveranciers	987
Voorraden		Belastingen en premies sociale verzekeringen	225
Vastgoed bestemd voor verkoop	139	Schulden aan gemeenten	26
		Overige schulden	279
Vorderingen		Overlopende passiva	2.327
Huurdebiteuren	132	Totaal kortlopende schulden	10.053
Overige vorderingen	86		
Overlopende activa	126		
Totaal vorderingen	344		
Liquide middelen	-		
Totaal vlottende activa	483		
TOTAAL ACTIVA	374.347	TOTAAL PASSIVA	374.347

Kengetallen

	2017	2016	2015
Aantal verhuureenheden			
Zelfstandige woningen	3.123	3.140	3.147
Zorgeenheden	175	175	175
Totaal aantal woongelegenheden	3.298	3.315	3.322
Garages en parkeerplaatsen	86	86	86
Bedrijfsruimten/-winkels	8	8	8
Woonwagenstandplaatsen	7	7	7
Overige verhuureenheden	4	4	4
Totaal aantal verhuureenheden	3.403	3.420	3.427
DAEB / niet-DAEB (definitie Woningwet)			
Aantal DAEB woningen	3.058	3.084	3.092
Aantal niet-DAEB woningen	65	56	55
Totaal zelfstandige woningen	3.123	3.140	3.147
Woningen verkocht onder voorwaarden			
Totaal aantal 1 januari	147	163	176
Aantal teruggekocht in het boekjaar	-12	-18	-14
Aantal verkocht in het boekjaar onder voorwaarden	6	3	1
Aantal definitief verkocht (bloot eigendom)	-1	-1	-
Totaal aantal 31 december	140	147	163
Mutaties in het woningbezit			
Aantal opgeleverde woningen	5	19	8
Aantal opgeleverde zorgeenheden	-	-	-
Aantal aangekocht	11	9	8
Aantal verkochte woningen	-9	-21	-22
Aantal verkochte zorgeenheden	-	-	-
Aantal gesloopt	-24	-14	-20
Overige mutaties	-	-	-
Totaal mutaties	-17	-7	-26
Aantal woningen naar huurprijsklasse			
Goedkoop	538	565	586
Betaalbaar	2.232	2.269	2.264
Duur tot Huurtoeslaggrens	299	272	244
Duur boven Huurtoeslaggrens	54	34	53
Totaal aantal woningen	3.123	3.140	3.147
Kwaliteit			
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,11	1,32	1,20
Kosten niet planmatig onderhoud per woning	360	394	305
Totaal kosten onderhoud per woning	1.157	1.241	1.169

	2017	2016	2015
Prijs en kwaliteit			
Gemiddeld aantal wws-punten per woning	158	157	154
Gemiddelde netto maandhuur per woning	518	509	502
Contracthuur in % van maximaal redelijke huur	66,0%	63,7%	66,1%
Jaarhuur in % van WOZ-waarde	3,93%	3,72%	3,74%
Het verhuren van woningen			
Mutatiegraad	6,8	8,1	6,8
Aanbiedingsgraad	3,00	2,87	2,86
Huurachterstand in % van jaarhuur	0,64%	0,68%	0,67%
Huurderving in % van jaarhuur	0,67%	0,78%	1,02%
Financiële continuïteit			
Solvabiliteit	68,7%	69,0%	65,6%
Gemiddelde rentevoet op vreemd vermogen	4,13%	4,18%	4,09%
Rentedekkingsgraad (ICR)	1,95	1,87	1,92
DSCR	1,43	1,35	1,22
Bedrijfslasten per woning	1.974	1.498	1.789
Loan to value (bedrijfswaarde)	68,1%	62,6%	58,8%
Dekkingsratio (leningen in % van de WOZ-waarde)	12,8%	13,4%	12,7%
Balans en resultatenrekening per woning (incl. zorgeenheden)			
Eigen vermogen	81.196	86.054	76.233
Balanstotaal	118.228	124.800	116.219
Jaarresultaat	-5.303	9.958	785
Langlopende schulden	33.963	35.695	31.111
Marktwaaarde	109.117	114.101	104.930
Bedrijfswaarde	49.871	56.998	52.875
WOZ-waarde	158.111	164.397	161.096
Rentelasten	1.249	1.305	1.381
Rentelasten t.o.v. huuropbrengsten	19,5%	20,7%	22,3%
Medewerkers			
Aantal medewerkers	28	39	37
Aantal vrouwen	15	21	20
Aantal mannen	13	18	17
Aantal Fte	23,3	32,4	30,9
Aantal Fte per 100 woningen	0,7	1,0	0,9
Personeelskosten per fte	89.680	73.703	74.830
Personeelskosten per woning	634	721	694
Gemiddelde leeftijd	50,5	48,6	47,4
Ziekteverzuim	3,5%	7,4%	2,3%



T: +31 (0)30 284 98 00
E: utrecht@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 4053, 3502 HB Utrecht
Van Deventerlaan 101, 3528 AG Utrecht
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Omnivera GWZ (Fien Wonen)

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting Omnivera GWZ te Hardinxveld-Giessendam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Omnivera GWZ op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Omnivera GWZ zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie
Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Stichting Omnivera GWZ 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 2017) 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.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur 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, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.



Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

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

Utrecht, 13 juni 2018

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA
