de vooruitgang
stichting woningbeheer

Verslag **2018**

Statutaire vestigingsplaats: Edam-Volendam
Adres: Julianaweg 190 te Volendam

www.devooruitgang.com

Kerncijfers:		2018	2017	2016	2015
Aantal actieve geregistreerde woningzoekenden		850	697	557	681
Aantal ingeschreven urgent woningzoekenden		3	3	4	4
Aantal woningen in bezit		1188	1161	1146	1150
Aantal verhuurde woningen in boekjaar		84	78	61	70
Aantal gehuisveste personen in boekjaar		124	180	109	126
Aantal woningen per fulltime medewerker		164	164	156	156
Aantal ontruimingen		1	1	1	0
Aantal opgeleverde nieuwe woningen		30	17	0	0
Aantal verkochte woningen		3	2	4	2
Gemiddelde huurprijs per woning		551	540	531	522
Gemiddelde huurprijs in % maximale huur		69%	69%	69%	67%
% organisatiekosten van huur		14%	14%	14%	13%
% passende toewijzing		96%	92%	95%	97%
% Woningen met een groen energielabel (A,B,C)		91%	87%	86%	86%
Gemiddelde EI-waarde (t/m 2014 EPC-waarde)		1,33	1,37	1,37	1,39
% woningen voor ouderen/gehandicapten		36%	37%	37%	36%
% verhuringen < € 600,- per maand		75%	58%	69%	56%
Woningvoorraad in %:	Goedkoop	15%	17%	18%	19%
	Betaalbaar	64%	63%	62%	61%
	Duur < huurtoeslaggrens	19%	18%	18%	17%
	Duur > huurtoeslaggrens	2%	2%	2%	3%
Type woningen:	Eengezinswoningen	364	367	352	356
	Appartement jongeren	293	265	265	265
	Appartement senioren	303	303	303	303
	Aanleunwoningen	181	181	181	181
	Aangepast/Odion	47	45	45	45

Inhoud

pagina

1. Algemene gegevens **5**

2. Inleiding **6**

3. Organisatie **9**
3.1 Organisatieschema 10
3.2 Werkorganisatie 10
3.3 Bestuur 12
3.4 Verslag Bestuur 13
3.5 Verslag Raad van Commissarissen 20

4. Volkshuisvestingsverslag 2018 **39**
4.1 Het bouwen, verwerven, beheren, bezwaren en slopen van woongelegenheden en onroerende aanhorigheden 40
4.2 Leefbaarheid 47
4.3 Wonen en zorg 49
4.4 Het verhuren van woningen 52
4.5 Betrekken van huurders bij beleid en beheer 62
4.6 Financiën 69
4.7 Overige activiteiten 73
4.8 Risicobeschrijving 74

5. Jaarrekening 2018 **77**
5.1 Balans per 31-12-2018 78
5.2 Functionele winst- en verliesrekening over 2018 80
5.3 Categoriale winst- en verliesrekening over 2018 81
5.4 Kasstroomoverzicht volgens directe methode 82
5.5 Grondslagen van waardering in de jaarrekening 84
5.6 Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening 85
5.7 Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening 93
5.8 Grondslagen voor kasstroomoverzicht 95
5.9 Toelichting op de balans 96
5.10 Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen 115
5.11 Toelichting op de winst- en verliesrekening 116
5.12 Naar Daeb/niet-Daeb gescheiden winst- en verliesrekening 2018 126
5.13 Naar Daeb/niet-Daeb gescheiden kasstroomoverzicht 2018 127
5.14 Gebeurtenissen na balansdatum 128
5.15 Ondertekening van de jaarrekening 128

6. Overige gegevens **129**
6.1 Resultaatbestemming 131
6.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 132

7. Bijlagen **136**
7.1 Kengetallen over de afgelopen vijf jaren 137
7.2 Begroting versus realisatie 2018 139

Plattegrond Volendam

Kapelstraat

1. Algemene gegevens

Naam:
Stichting Woningbeheer De Vooruitgang

Adres:
Julianaweg 190, 1131 DL Volendam

Postadres:
Postbus 30, 1130 AA Volendam

E-mailadres:
info@devooruitgang.com

Internet:
www.devooruitgang.com

Datum van oprichting:
6 maart 1946

Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de toenmalige vereniging is toegelaten:
29 maart 1946, nummer 40

Door de Raad van Afgevaardigden goedgekeurde stichtingsstatuten:
18 september 2003

Door de Raad van Commissarissen goedgekeurde gewijzigde stichtingsstatuten:
2 oktober 2008, 25 november 2010, 14 juli 2016 en 27 september 2018

Datum en nummer van het Rijksbesluit waarbij de stichtingsstatuten zijn goedgekeurd:
27 juni 2003, nummer 2003054072
20 februari 2009, nummer 2009003699 (statutenwijziging)
4 januari 2011, nummer 20100034761 (statutenwijziging)
24 augustus 2016, nummer ILT-2016/62613 (statutenwijziging)
1 november 2018, nummer ILT 2018AW158 (statutenwijziging)

Datum passeren notariële akte stichting:
6 februari 2004
20 maart 2009 (statutenwijziging)
1 maart 2011 (statutenwijziging)
26 oktober 2016 (statutenwijziging)
7 december 2018 (statutenwijziging)

Nummer en inschrijving in het Handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Alkmaar:
3600.5091

LEI
724500ZE79173UG5GG17

L-nummer
L1525

NRV-nummer
1001

2. Inleiding

Voor u liggen het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2018. Deze geven in samenhang met de cijfermatige kerngegevens volledig inzicht in het gevoerde beleid en de verrichte activiteiten van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang. Conform de voorschriften van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) leggen corporaties op deze wijze publiekelijk verantwoording af. De in het BTIV genoemde prestatievelden worden in het volkshuisvestingsverslag nader toegelicht. De financiële resultaten zijn in de jaarrekening opgenomen. Ook worden in dit verslag enkele ontwikkelingen die van belang zijn voor de organisatie en de volkshuisvesting in de gemeente Edam-Volendam belicht.

De Vooruitgang bezit en beheert per ultimo 2018 1.188 woningen in Volendam.
Dit komt overeen met circa 13% van het totaal aantal woningen in Volendam. Het jaarverslag is opgesteld in januari tot en met halverwege maart 2019. Van de ontwikkelingen die na 15 maart 2019 hebben plaatsgevonden zijn alleen de relevante zaken meegenomen in dit verslag. De Vooruitgang heeft in 2018 opnieuw haar meerwaarde bewezen op het gebied van sociale huisvesting in de gemeente Edam-Volendam.

De komende tijd breekt een periode aan waarin keuzes moeten worden gemaakt. Corporaties worden geacht voorop te lopen bij de verduurzaming, moeten voorzien in nieuwbouw en daarnaast staat de betaalbaarheid hoog in het vaandel. Opmerkelijk is dat juist corporaties voorop moeten lopen bij de verduurzaming van Nederland. Een sector in het sociale domein voor een financieel kwetsbare doelgroep. Terecht dat zowel de Autoriteit wonen als het WSW zich zorgen maken over de positie waarin corporaties worden gemanoeuvreerd.

Opvallend is dat het gat tussen wat de overheid wil dat corporaties in Nederland doen en de ruimte die zij daarvoor van de overheid krijgen steeds groter wordt. Tegenover de wensen van de overheid staat een forse stijging van de af te dragen verhuurderheffing de komende jaren. Het effect van het verlaagde tarief wordt tenietgedaan door de stijging van de woz-waarde. De rente inzake nieuw aan te trekken leningen voor nieuwbouw en verduurzaming is volledig niet aftrekbaar van de vennootschapsbelasting. Daarnaast draaien corporaties op voor heffingen als saneringssteun, heffing Autoriteit wonen en heffing huurcommissie.
Door de crisis, belastingen en heffingen op de huur, gebrek aan bouwpersoneel, een tekort aan beschikbare grondposities en stagnatie bij de gemeente is de bouw van nieuwe woningen al jaren achtergebleven bij de groeiende vraag. Het tekort is nijpend.

De besturen van WormerWonen en De Vooruitgang hebben in 2017 vastgesteld dat beide organisaties de noodzaak tot samenwerking onderschrijven en de wil hebben deze vorm te geven in dialoog met de interne en in navolging hierop, de externe stakeholders.
De Vooruitgang en Wormer Wonen werken inmiddels samen op het gebied van ICT. Partijen streven naar een uniforme werkwijze en hebben de wens uitgesproken de samenwerking verder uit te breiden. Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting is inmiddels aangeschoven om de eventuele mogelijkheden van samenwerking met Wormer Wonen en De Vooruitgang te onderzoeken.

In 2019/2020 realiseert De Vooruitgang in samenwerking met woningcorporatie Wooncompagnie en zorgorganisatie De Zorgcirkel, een toekomstbestendige woonvorm van 40 tweekamer- woningen (Beschermd wonen) op locatie de Broeckgouw realiseren voor mensen met een intensieve zorgvraag (met 24-uurs aanwezige zorg) in combinatie met een 62-tal driekamer- appartementen (Wonen met een Plus) die voor ouderen op hogere leeftijd (80+) en/of mensen met een lichte ondersteuningsvraag ingezet kunnen worden. De mogelijkheid bestaat de zorg uit te breiden met een intensieve zorgvraag met 24-uurs aanwezige Wlz-zorg vanuit het gedeelte voor Beschermd wonen.
Daarnaast werkt De Vooruitgang de afgelopen jaren aan de planontwikkeling op de locaties Seinpaal (50 eenheden), Blokwhere (29 eenheden) en Maria Goretti (71 eenheden). Meer hierover verder in dit rapport.

Inmiddels is, na langdurig overleg met de gemeente, overeenstemming bereikt over de locatie van de oude basisschool de Blokwhere. Het betreft een nieuwbouwplan voor 14 eengezinswoningen en 15 appartementen.

Jammer genoeg is de realisatie van nieuwe huurwoningen ook in 2018 verder vertraagd. Dit is mede veroorzaakt doordat de gemeente Edam-Volendam geen afspraken willen maken over een sociale grondprijs waardoor over iedere locatie opnieuw moet worden onderhandeld over prijs en voorwaarden.
De in de gemeente Edam-Volendam werkzame corporaties hebben hier geen grondposities waar sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd. Concurreren met ontwikkelaars om grondposities te verkrijgen is onmogelijk en ongewenst waardoor zij voor wat betreft de nieuwbouw volledig afhankelijk zijn van de gemeente Edam-Volendam. Wanneer de gemeente grondposities beschikbaar heeft kunnen alleen sociale huurwoningen worden gerealiseerd als de gemeente bij verkoop aan ontwikkelaars harde eisen stelt voor wat betreft het realiseren van sociale huurwoningen. Dan verschuift echter de onderhandeling over de (grond)prijs naar de ontwikkelaar waardoor nieuwbouw van sociale huurwoningen vertraagd of helemaal niet doorgaat als er geen overeenstemming plaats kan vinden.
De enige manier om er zeker van te zijn dat er in de gemeente Edam-Volendam op afzienbare termijn nieuwe sociale huurwoningen worden gerealiseerd is dat de gemeente net als in nagenoeg alle gemeenten in Nederland locaties beschikbaar stelt en hiervoor een sociale huurprijs gaat hanteren met vaste voorwaarden. Dan weten beide partijen vooraf wat een locatie gaat opbrengen/kosten waardoor onderhandelingen en het maken van ingewikkelde berekeningen niet nodig zijn. Ook zal de gemeente locaties beschikbaar moeten stellen.

Het is heel jammer dat zowel De Vooruitgang als Wooncompagnie graag willen bouwen in de gemeente Edam-Volendam maar hiertoe niet voldoende in de gelegenheid worden gesteld. Landelijk wordt inmiddels gesproken over het verevenen van middelen. Het geld van corporaties die niet bouwen zou moeten worden overgeheveld naar corporaties die wel bouwen maar hiervoor geen geld hebben. Dit zou geen probleem zijn als er binnen de gemeente Edam-Volendam geen opgave zou zijn voor wat betreft de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen. De opgave is er wel degelijk hetgeen blijkt uit het al jaren fors toenemende aantal ingeschreven woningzoekenden.

In 2018 heeft De Vooruitgang zich laten visiteren door Raeflex. Het visitatierapport is openbaar en gewaardeerd met zeer goede eindcijfers. De Vooruitgang is enorm trots op het resultaat.

Het Bestuur spreekt waardering uit over de inzet van de medewerkers.

Volendam, maart 2019

Het Bestuur,

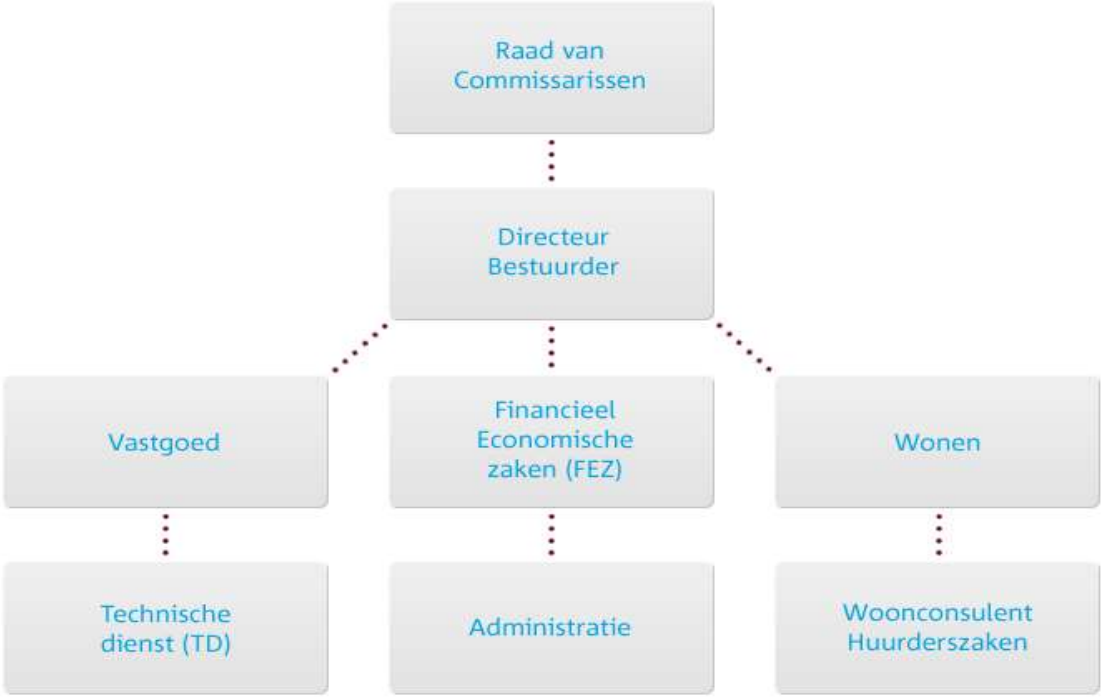
Origineel getekend door:
A.F.C. de Boer
Directeur-bestuurder

Pampusstraat, G.A. Brederoderodestraat

Kantoor De Vooruitgang

3. ORGANISATIE

3.1 Organisatieschema



Er is geen sprake van nevenstructuren.

3.2 Werkorganisatie

In de organisatie waren op 31 december 2018 11 personen werkzaam, op basis van 7,16 formatie-plaatsen. Het betrof de volgende functies:

	Fte	Uren per week
- directeur-bestuurder	1,00	36,00
- coördinator Financieel Economische Zaken	1,00	36,00
- coördinator Wonen	0,67	24,00
- coördinator Vastgoed	1,00	36,00
- administratief medewerkster	0,44	16,00
- medewerker Financiën & Control	1,00	36,00
- woonconsulente	0,44	16,00
- all round opzichter	1,00	36,00
- secretaresse	0,33	12,00
- schoonmaakster	0,17	6,00
- schoonmaakster	0,11	4,00
Totaal	7,16	258,00

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Gemiddelde leeftijd ultimo jaar	49,5	50,0	49,4	50,6	49,6	48,6	47,6	48,1

De werknemers vallen onder de bepalingen van de CAO Woondiensten voor Woningcorporaties.

De pensioenvoorzieningen zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties. De Vooruitgang is aangesloten bij de belangenorganisatie Aedes.

De administratie is in 2018 gevoerd op basis van modules van BIS van het NCCW te Almere. In 2018 is naast de modules voor de bedrijfsadministratie gebruik gemaakt van diverse submodules, zoals huur, dagelijks onderhoud, medewerkersportaal en salaris online. In 2018 is de inspectieapp in gebruik genomen. Het streven is in 2019/2020 de digitale factuurverwerking in gebruik te nemen.

Ook wordt gebruik gemaakt van het programma FMP. FMP is een integraal prognosemodel. Met FMP worden onder andere scenario's in de meerjarenprognose, de bedrijfswaarde en de marktwaarde uitgewerkt.
Voor de woonruimteverdeling wordt Rentir gebruikt. Rentir is een web-based woonruimteverdeelsysteem dat op maat is ontwikkeld in opdracht van woningcorporaties in Nederland.

BDO Audit & Assurance B.V. is vanaf 2014 belast met de controle van de jaarrekening van De Vooruitgang. Per 2018 heeft een wissel van verantwoordelijk partner plaatsgevonden. Dit op voorstel van BDO in verband met een herverdeling van werkzaamheden. Uiterlijk in 2021 zal een grondige beoordeling van het functioneren plaatsvinden.

Ziekteverzuim
De Vooruitgang heeft het eigen risico van loonbetaling bij ziekte van de werknemers verzekerd.

Opleiding en scholing
De medewerkers worden gestimuleerd en gesteund bij het volgen van opleidingen. Dit om bij te blijven in de sterk aan verandering onderhevige regelgeving van de volkshuisvesting, de digitalisering van de samenleving, om huurders steeds beter van dienst te kunnen zijn en voor een gezonde ontwikkeling van de loopbaan van medewerkers. Hiertoe volgden de medewerkers in 2018 cursussen en woonden zij (studie)bijeenkomsten bij. In de beoordelings- gesprekken is de ontwikkeling van de medewerkers een terugkerend onderwerp.

Permanente educatie (PE) bestuurder
De directeur-bestuurder dient aan een verplichte opleidingseis te voldoen. Over de jaren 2016, 2017 en 2018 moesten in totaal 108 PE punten worden behaald.
Over deze periode heeft de directeur-bestuurder 87 van de te behalen 108 punten behaald.

Arbeidsomstandigheden
Conform de wettelijke bepalingen is aansluiting gezocht bij een gecertificeerde Arbo-dienst. Periodiek worden de werkplaatsen beoordeeld door een ergo adviseur en indien nodig worden verbeteringen doorgevoerd.
Om te voldoen aan de wettelijke verplichtingen zijn twee medewerkers opgeleid tot bedrijfshulpverlener. De Vooruitgang beschikt over een bedrijfsnoodplan, dat in 2019 zal worden geactualiseerd.

In 2019 zal ook de risico-inventarisatie & -evaluatie (RI&E) worden geactualiseerd. In 2016 is een crisismanagementprotocol opgesteld. In 2019 zal ook hiervan een evaluatie plaatsvinden.

Medezeggenschap
Omdat bij De Vooruitgang elf medewerkers werkzaam zijn, is er geen verplichting tot het hebben van een ondernemingsraad. Eén keer in de twee maanden wordt werkoverleg gevoerd.

3.3 Bestuur

Bestuurssamenstelling
Het Bestuur bestond per 31 december 2018 uit A.F.C. de Boer (1966), vanaf 1 januari 2005 werkzaam bij Stichting Woningbeheer De Vooruitgang. De heer De Boer is benoemd tot directeur-bestuurder op 1 juli 2010. De herbenoeming van de heer De Boer heeft per 1 juli 2018 tot 1 juli 2022 na een positieve zienswijze van de minister als bedoeld in artikel 30 lid 3 van de Woningwet plaatsgevonden.

Bestuursbesluiten
De belangrijkste besluiten waren:

- het besluit om de visitatie voor 1 juli 2018 uit te laten voeren door Raeflex;
- het besluit om de huurwoning aan de Schoklandstraat 30 te verkopen;
- het vaststellen van de huurverhoging per 1 juli 2018:
  - geen inkomensafhankelijke huurverhoging
  - huurverhoging van maximaal 2,4%
  - de huur niet laten stijgen boven de sociale huurprijsgrens van EUR 710,68 (inclusief servicekosten)
  - de appartementen aan de Kimsterweg 11 t/m 40 buiten beschouwing laten i.v.m. oplevering in 2018;
  - de huurverhoging van de geliberaliseerde woningen vast te stellen op 1,5%
  - de huurverhoging van de woningen in de gerenoveerde complexen (complex 18, 20 en 21) welke lager zijn dan EUR 500 te verhogen met 2%
  - de huurverhoging van de twee hoekwoningen in het nieuwe project in de Broeckgouw (Kimsterweg 6 en Oosterom 12) vast te stellen op het maximum van 3,9%
  - de huurverhoging van de overige woningen vast te stellen op inflatie, zijnde 1,4%;
- het goedkeuren en vaststellen van de Integriteitscode 2018;
- het goedkeuren en vaststellen van de Klokkenluidersregeling 2018;
- het besluit om het Verkoopbeleid d.d. 29 mei 2018 vast te stellen;
- het besluit om verplichtingen aan te gaan tot maximaal EUR 100.000 in de voorbereidingsfase van project Seinpaal;
- het besluit om verplichtingen aan te gaan tot maximaal EUR 25.000 in de voorbereidingsfase van het project Recreatieruimte St. Gerardusstraat;
- het besluit om het Bod op de woonvisie van de gemeente Edam-Volendam voor 2019 vast te stellen;
- het besluit om het ongeboren kind bij inschrijving van een woningzoekende vanaf vier maanden zwangerschap op te voeren bij de inschrijving;
- het besluit dat bij co-ouderschap (minimaal drie dagen per week de zorg voor het kind of de kinderen), beide ouders zich met de kinderen of het kind mogen inschrijven als woningzoekenden waardoor zij kunnen reageren op eengezinswoningen;
- het besluit om over te gaan tot aankoop van de grond en de investering te doen zoals voortkomt uit de Samenwerkingovereenkomst Woonzorgcomplex Broeckgouw;
- het besluit de statuten te wijzigen;
- het besluit om het Bestuursreglement te wijzigen;
- het besluit om de huurwoning aan de Jaap Zwarthoedstraat 13 te verkopen;
- het besluit om bij het project 26 Woonzorg woningen plangebied Broeckgouw door te gaan naar de realisatiefase;
- het besluit om bij het project Recreatieruimte St. Gerardusstraat door te gaan naar de bouwfase;
- het besluit om de woning aan de Iepenlaan 16 te verkopen;
- het besluit om het Privacybeleid 2018 d.d. 25 mei 2018 met bijlagen vast te stellen;
- het besluit om in het kader van de AVG geen kopieën van identiteitsbewijzen van huurders te bewaren en alleen nog ter bevestiging het BSN nummer te noteren op de checklist van de huuradministratie;
- het vaststellen van de Begroting 2019;
- het vaststellen van de financiële meerjarenbegroting 2020 t/m 2028;

- het vaststellen van het Treasuryjaarplan 2019;
- het besluit om de huurwoning aan het Siriusplein 41 te verkopen.

3.4 Verslag Bestuur

Visie, Missie en Strategie

In het Ondernemingsplan 2017-2021 'Op weg naar de kanteling' is de koers beschreven tot 2021. De Vooruitgang richt zich in deze periode op drie speerpunten:

1. Betaalbare en passende huisvesting voor onze doelgroep;
2. Investeren in nieuwbouw en duurzaamheid;
3. De Vooruitgang: partner in een netwerksamenleving.

Visie

'De Vooruitgang: Voor betaalbaar, op maat en prettig wonen!'

De Vooruitgang is een organisatie die gaat voor haar volkshuisvestelijke opgaven. De Vooruitgang is gedreven, vastberaden en voor het realiseren van haar ambities werkt De Vooruitgang samen met haar belanghouders. De Vooruitgang is sober, doelmatig, energiek en blijft ook onder druk doelgericht en doeltreffend.

Missie en Strategie

De koers en speerpunten voor de komende periode hebben geleid tot de volgende missie.

'De Vooruitgang biedt betaalbare en passende huurwoningen aan haar doelgroep in Volendam met focus op de bestaande voorraad, maar ook op investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid, betrokkenheid van huurders en samenwerking met lokale partijen'.

Vanuit de demografische ontwikkelingen en raming van de sociale doelgroep is de kwantitatieve omvang van de veranderopgave in beeld gebracht. Zoals beschreven in paragraaf 2.2.2 van de Vastgoedstrategie zal de theoretische wensvoorraad voor De Vooruitgang uitkomen tussen circa 1.200 en 1.400 woningen in 2030.

Voldoende woningen in de kernvoorraad

Op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve veranderopgave is de wensportefeuille voor de komende 15 jaar geschetst. De Vooruitgang gaat uit van een scenario waarbij de komende jaren de portefeuille zal toenemen met circa 200 woningen (van circa 1.200 naar circa 1.400 in 2032). Hierbij wordt ingezet op een toename van het aantal meergezinswoningen met lift met het oog op huishoudensverdunning en vergrijzing. Daarnaast wordt ingezet op verjonging van het eengezinswoningen bezit en een beperkte toename van het aantal kleinere eengezinswoningen.

In 2019 gaat De Vooruitgang aan de slag om een aantal toekomstscenario's uit te werken.
Per scenario mondt dit uit in mogelijke interventies/strategieën voor De Vooruitgang om in voorkomende gevallen adequaat te kunnen reageren op deze toekomstbeelden.
De Vooruitgang gaat op zoek naar trends die bepalend zijn voor de toekomstige positie van De Vooruitgang in Volendam.
De Vooruitgang wil werken aan een wederkerige relatie met de gemeente, door zich op te stellen als een proactieve en deskundige partner, die als geen ander is verankerd in de Volendamse samenleving. Zo ontstaat er een samenwerkingsrelatie waarbij De Vooruitgang op een constructieve wijze kan bijdragen aan de ontwikkeling van de woonvisie van de gemeente.

Doelgroeponafhankelijke woningen

De Vooruitgang kiest ervoor om haar toekomstige woningvoorraad zoveel mogelijk toegankelijk te maken voor alle huishoudentypen: alleenstaanden, starters, gezinnen met kinderen, senioren. Dat betekent voor de nieuwbouw dat alle woningen levensloopbestendig worden uitgevoerd. Omwille

van de vraag naar betaalbare huureenheden richt De Vooruitgang zich meer op tweekamerappartementen voor starters en alleenstaanden.

Betaalbare en passende huisvesting voor de doelgroep

Jaarlijks monitort De Vooruitgang haar toewijzingsbeleid. Daarbij wordt het woningzoekendenbestand geanalyseerd in relatie tot het woningbezit van De Vooruitgang. Dit om te voorkomen dat de wachttijden teveel oplopen en de slaagkans van de doelgroep gezien het inkomen in het geding komt. Hierbij bekijkt De Vooruitgang in hoeverre de verdeling van haar woningbezit naar huurklassen nog aansluit bij de actuele en toekomstige vraag en of eventuele aanpassing van het beleid noodzakelijk is.

In november 2018 heeft de evaluatie van het passend toewijzen plaatsgevonden en is het toewijzingsbeleid op een aantal punten aangescherpt.
In het 2e halfjaar van 2019 zal opnieuw een evaluatie plaatsvinden om te bezien of alle doelgroepen in voldoende mate worden voorzien.

De doelstellingen en acties van De Vooruitgang:

- minimaal 80% van de sociale woningen van De Vooruitgang toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.798,- (prijspeil 2018). Maximaal 10% wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 41.056,-. Maximaal 10% van de woningen wijst De Vooruitgang toe aan huishoudens met een hoger inkomen;
- 95% van de huurtoeslaggerechtigden passend toewijzen;
- jaarlijks monitoren van het toewijzingsbeleid en de labels van de woningen;

Verkopen woningen

De Vooruitgang is een financieel gezonde en robuuste organisatie en niet afhankelijk van verkoop voor de financiële continuïteit. Verkoop wordt ingezet om de veranderopgave en de volkshuisvestelijke doelstellingen van De Vooruitgang te kunnen realiseren.

De Vooruitgang verkoopt maximaal 5 eengezinswoningen per jaar. Dit is vastgelegd in de Prestatieafspraken met de gemeente Edam-Volendam. In 2018 zijn 3 eengezinswoningen verkocht. In de jaarschijf 2019 van de Prestatieafspraken met de gemeente Edam-Volendam is het verkoopbeleid ongewijzigd overgenomen.

Strategie:

- verkoop van woningen vindt bij voorkeur plaats aan zittende huurders;
- bestaande appartementen complexen en etagewoningen worden niet verkocht en ook niet gesplitst voor verkoop. Bij nieuwbouw wordt om administratieve redenen gekozen om te splitsen op papier waarbij de VvE alleen bestaat uit De Vooruitgang;
- De Vooruitgang hanteert het beleid dat bij nieuw te bouwen eengezinswoningen (zodra nieuwbouw in de meerjarenbegroting is opgenomen), maximaal vijf bestaande eengezinswoningen vooruit kunnen worden verkocht;
- de woningvoorraad voor de doelgroep wordt in verband met het passend toewijzen zoveel mogelijk behouden.

Commercieel en maatschappelijk vastgoed

De Vooruitgang bouwt en beheert in principe geen commercieel vastgoed. Uitzondering hierop zijn de markthuurwoningen en de parkeergarage in het complex Julianaweg/Kielstraat.

De Vooruitgang bouwt en beheert geen scholen, kinderopvang- en peuterspeelzalen, ruimten voor jongerenwerk, seniorenwerk, buurtwerk en kunst en cultuur, omdat dit in Volendam door andere partijen wordt geregeld. De Stichting Katholiek Onderwijs Volendam verzorgt in samenwerking met de gemeente Edam-Volendam het basis- en voortgezet onderwijs. De Stichting Club en Buurthuiswerk Edam-Volendam verzorgt samen met de gemeente Edam-Volendam het sociaal en cultureel werk binnen de Gemeente.

Investeren in nieuwbouw en duurzaamheid

Hoewel De Vooruitgang stevig op koers is (67% van het bezit heeft een Energie-Index van 1,4 of lager), ligt er voor een deel van de bestaande woningvoorraad nog een energetische opgave. Dit heeft blijvende aandacht de komende periode. Daarnaast zal De Vooruitgang de ontwikkelingen op het gebied van innovatieve en duurzame bouwmethoden blijven volgen.

Hoewel het op peil houden van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad blijvende aandacht heeft, verlegt De Vooruitgang de komende jaren de focus naar nieuwbouw.
De vraag naar sociale huurwoningen in de gemeente Edam-Volendam is hoog en zal de komende jaren hoog blijven. Dit mede doordat het tekort in de omliggende regio nog groter is. De Vooruitgang heeft dan ook een grote opgave aan nieuw te bouwen huurwoningen. Daarnaast zal de bestaande woningvoorraad duurzamer moeten worden gemaakt. De opgave zal hier vooral liggen bij de oudere grondgebonden woningen. Lastig is dat dit vaak versnipperd bezit is omringd door koopwoningen. De opgave voor 2021 (gemiddeld label b) zal worden gehaald. Naar verwachting liggen de eisen rond 2030 (gemiddeld label a) al een stuk hoger. Dit lijkt een kleine stap maar is wel een lastige en kostbare stap omdat de meest voor de hand liggende toepassingen al eerder zijn toegepast. Afgesproken is dat de corporatiewoningen in 2050 CO_2 neutraal zullen zijn. Een groot risico hierbij is dat er voor oplossingen wordt gekozen die nu aantrekkelijk lijken maar dit in de toekomst niet blijken te zijn doordat betere oplossingen beschikbaar komen.

Maatschappelijke inbedding

Belanghebbenden

De Vooruitgang onderscheidt drie soorten belanghebbenden:

Primaire belanghebbenden
- Huurders: dit betreffen de individuele huurders.
- Huurdersorganisatie: Vereniging Huurders Volendam.
- Medewerkers van De Vooruitgang.
- Gemeente Edam-Volendam: college B&W en ambtenaren.
- Evean: zorgorganisatie in Noord-Holland.
- Stichting De Zorgcirkel Waterland.
- Stichting Odion: Boelenspark, G.A. Brederodestraat, Henegouwen en Jan Platstraat.
- Seniorenraad Edam-Volendam.

Met deze partijen wordt naast het regulier overleg jaarlijks een evaluerend gesprek gevoerd over de samenwerking en de gezamenlijke opgave en wensen voor de toekomst.

Secundaire belanghebbenden
- Autoriteit woningcorporaties (Aw).
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).
- Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).
- Aedes: Brancheorganisatie en werkgeversvereniging voor woningcorporaties.
- WonenPlus Edam-Volendam.

Met deze partijen is De Vooruitgang regelmatig in overleg/contact als de actualiteit daarom vraagt. Procesmatig overleg vindt plaats indien gewenst. Publicaties van deze partijen worden gevolgd.

Overigen
- Stichting Maatschappelijke Dienstverlening Zaanstreek Waterland (SMD).
- MEE Amstel en Zaan.
- GGD Zaansteek Waterland.
- Centrum voor Jeugd en Gezin.
- Zorgkantoor Zaanstreek Waterland.
- Stichting Katholiek Onderwijs Volendam.

- Club- en Buurthuiswerk Edam-Volendam
- Politie Zaanstreek-Waterland.
- Brandweer.
- Vluchtelingenwerk Edam-Volendam.

Met deze partijen is De Vooruitgang regelmatig in overleg/contact als de actualiteit daarom vraagt. Procesmatig overleg vindt plaats indien gewenst.

Belanghebbendenbijeenkomst
De Vooruitgang heeft ervoor gekozen om in 2018 de belangrijkste belanghebbenden individueel te informeren over de werkzaamheden, dilemma's en beleidsvoornemens van de corporatie. De speerpunten van de belanghebbenden zijn hierbij geïnventariseerd. De concrete input van belanghebbenden is verzameld ten behoeve van de beleidsvoornemens. Minimaal één maal per jaar bespreekt het Bestuur met de Raad van Commissarissen de omgang met en de participatie en invloed van belanghebbenden.

Er is een agendaplanning met de belangrijkste belanghebbenden van De Vooruitgang. In structurele gesprekken met de belanghebbenden zal het proces van samenwerken en verbeteringen hierin en onze taakopvatting worden behandeld. Tevens worden deze gesprekken in gespreksverslagen vastgelegd.

Samenwerking
De besturen van WormerWonen en De Vooruitgang hebben in 2017 vastgesteld dat beide organisaties de noodzaak tot samenwerking onderschrijven en de wil hebben deze vorm te geven in dialoog met de interne en in navolging hierop, de externe stakeholders. Vooruitlopend op de resultaten zijn beide organisaties in 2018 gezamenlijk opgetrokken als opdrachtgever naar het NCCW/PI. Er zijn concrete stappen gezet met betrekking tot klantprocessen, digitaal archief, vastlegging van processen en de inspectie-app.
Partijen streven naar een uniforme werkwijze en hebben de wens uitgesproken de samenwerking verder uit te breiden. Het bestuur van de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting heeft inmiddels aangegeven de mogelijkheden te willen onderzoeken om aan te sluiten bij de samenwerking met Wormer Wonen en De Vooruitgang. In 2019 worden de mogelijkheden nader onderzocht.

De Vooruitgang ontwikkelt in nauwe samenwerking met woningcorporatie Wooncompagnie en zorgorganisatie De Zorgcirkel, een toekomstbestendige woonvorm van 40 tweekamerwoningen (Beschermd wonen) en een 62-tal driekamer- appartementen (Wonen met een Plus) op de locatie Broeckgouw. De driekamer- appartementen zijn geschikt voor ouderen op hogere leeftijd (80+) en/of mensen met een lichte ondersteuningsvraag. De mogelijkheid bestaat de zorg uit te breiden met een intensieve zorgvraag met 24-uurs aanwezige Wlz-zorg vanuit het gedeelte Beschermd wonen.
De start van de bouw staat gepland voor juli 2019, de oplevering zal eind 2020 plaatsvinden.

Visitatierapport
In 2018 heeft De Vooruitgang zich laten visiteren door Raeflex. Het visitatierapport is openbaar en gewaardeerd met zeer goede eindcijfers. De Vooruitgang is enorm trots op het resultaat. De Vooruitgang blijft haar dienstverlening monitoren en wil deze continu verbeteren. Het hele rapport is te lezen op de website van De Vooruitgang (www.devooruitgang.com).
Met een visitatie legt een woningcorporatie verantwoording af over de prestaties van de afgelopen vier jaar. Ook is het een instrument voor zelfreflectie. Een externe commissie beoordeelt de prestaties, het vermogensbeheer en de governance en geeft verbeterpunten mee. De commissie bestaat uit professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die niet bij Raeflex in dienst zijn. Tevens krijgen belanghebbenden ruimte om tijdens de visitatiegesprekken adviezen mee te geven. Zo krijgen visitatierapporten een duidelijk toekomstgerichte functie.

Prestatieafspraken Gemeente

Op 15 december 2017 heeft de ondertekening plaatsgevonden van de prestatieafspraken 2017-2021 tussen de Gemeente, de corporaties De Vooruitgang en Wooncompagnie en de huurdersorganisaties Vereniging Huurders Volendam (VHV) en De Vijfhoek (Wooncompagnie).

In de prestatieafspraken zijn de onderlinge verwachtingen en doelstellingen vastgelegd van alle partijen. Jaarlijks wordt een jaarschijf opgemaakt, waarin concrete activiteiten en werkzaamheden, worden opgenomen. Eind 2018 is de jaarschijf voor 2019 opgesteld.
Afgesproken is om tweemaal per jaar tussen partijen een bestuurlijk overleg te houden over de uitvoering en monitoring van de prestatieafspraken. Er wordt stil gestaan bij de uitvoering van de afspraken en er wordt, indien nodig, bijgestuurd. Het bestuurlijk overleg is hierbij besluitvormend. De prestatieafspraken worden gedurende de looptijd jaarlijks geëvalueerd door partijen en bekrachtigd of gewijzigd vóór 15 december van dat jaar. De gemeente neemt hiertoe het initiatief. Op het gebied van nieuwbouw locaties is in 2017 en 2018 de nodige vertraging ontstaan. Partijen zijn hierover in gesprek. Het grondbeleid van de gemeente Edam-Volendam biedt geen duidelijkheid.

Uiterlijk drie maanden voor het eindigen van de looptijd van de prestatieafspraken treden gemeente, huurdersorganisaties en corporaties in overleg over de formulering van nieuwe afspraken. Bij de jaarlijkse bespreking over de jaarschijf, komt ook aan de orde of de prestatieafspraken nog voldoen.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 22 miljoen gestegen. Hiervan heeft € 3 miljoen betrekking op mutaties (verkopen/nieuwbouw) en € 19 miljoen op waardestijgingen. Dit betreft een waardegroei van 12%.

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

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

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

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

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

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze

overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

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

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

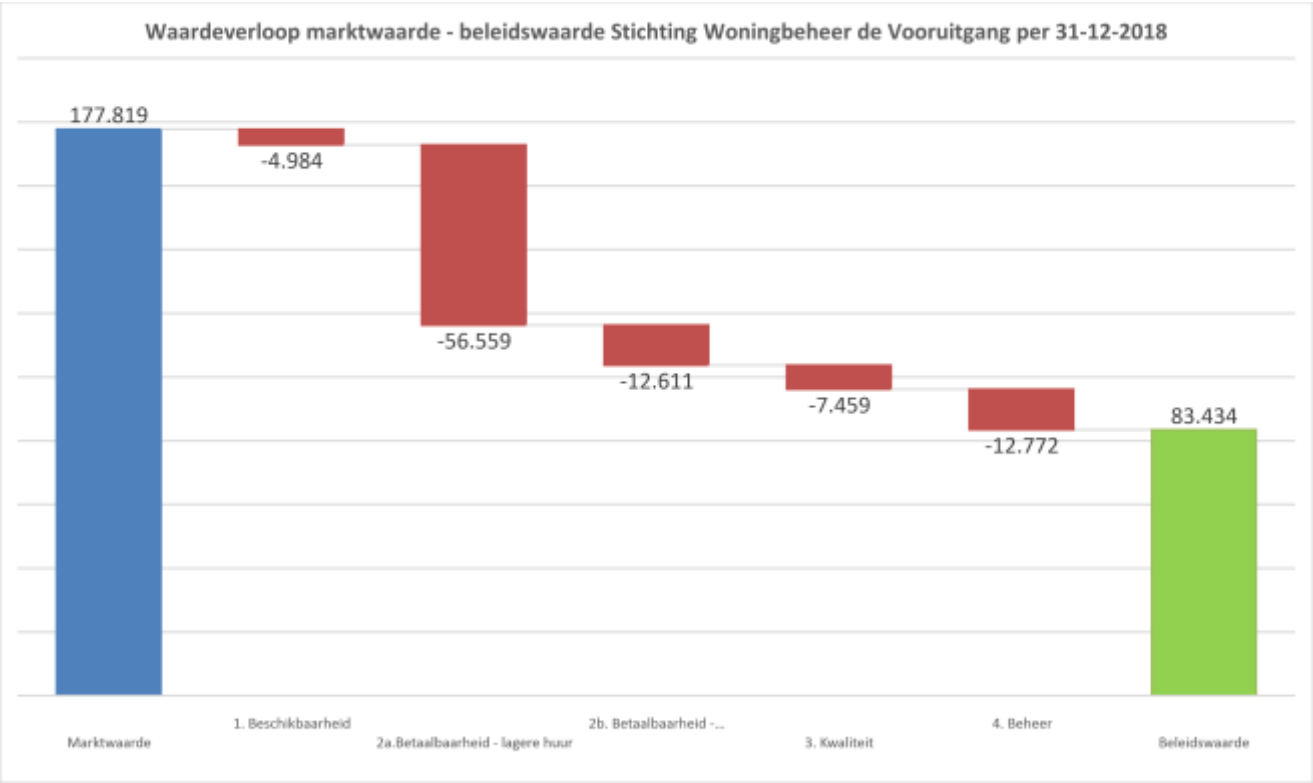
- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Stichting Woningbeheer De Vooruitgang van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met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

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

Het Bestuur van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze inschatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit – en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 88 miljoen.

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

		x € 1.000,-	x € 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat			177.819
1. Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-/-	4.984	
2a. Betaalbaarheid – lagere huren	-/-	56.559	
2b Betaalbaarheid – verhuurderheffing	-/-	12.611	
2. Kwaliteit (onderhoud)	-/-	7.459	
3. Beheer (beheerkosten)	-/-	12.772	
			94.385
Beleidswaarde			83.434



Dit impliceert dat circa 65% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Volendam, maart 2019

w.g. A.F.C. de Boer
Directeur-bestuurder

3.5 Verslag raad van commissarissen

Hoofdstuk 1: Inleiding

In dit verslag legt de raad van commissarissen (hierna ook te noemen: de raad of rvc) van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang (hierna te noemen: De Vooruitgang) publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop in het afgelopen verslagjaar 2018 invulling is gegeven aan de uitvoering van taken en bevoegdheden.

Vorig jaar schreef de raad onder meer in zijn verslag dat 2018 weer in het teken zou staan van het verder toewerken naar de nieuw geformuleerde missie van De Vooruitgang:

'De Vooruitgang biedt betaalbare en passende huurwoningen aan haar doelgroep in Volendam met focus op de bestaande voorraad, maar ook in investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid, betrokkenheid van de huurders en de samenwerking met lokale partijen'.

Daarnaast had de raad voor zichzelf een aantal aandachtsgebieden gedefinieerd, die verder zouden worden uitgediept:

- het handhaven van de kwaliteit door vervanging van twee leden die per 1 juli 2018 zullen aftreden en herbenoeming van twee zittende leden die daarvoor in aanmerking komen. Hierbij speelt de (door)ontwikkeling van competenties van de individuele commissarissen en de raad als collectief, gebaseerd op geschiktheidseisen, het profiel en andere aspecten die hierbij bijzondere aandacht vragen een belangrijke rol;
- het optimaliseren van de voor de raad relevante risicomanagement-rapportages;
- verdere digitalisering en (verantwoord) gebruik van data;
- bewaking van de ingezette cultuuromschakeling;
- een herijking van de contacten van de raad met stakeholders;
- een analyse van de verhoudingsgewijs stijgende kosten, met onder andere de Aedes Benchmark als instrument.

Terugblikkend en kijkend naar de realisatie van het Ondernemingsplan via de 'Jaarschijf 2018' mag worden gesteld dat we qua invulling van het beleid en acties op veel zaken op schema liggen, maar nog niet overal het gewenste resultaat hebben behaald.
In het oog springende zaken hierbij waren in 2018:

- afronding van het project 'huurwoningen Broeckgouw' aan de Kimsterweg in Volendam, waarbij in december 2017 in een eerste fase reeds 10 eengezinswoningen waren opgeleverd die al waren bewoond en in een tweede fase in april 2018 dertig appartementen aan de bewoners zijn opgeleverd;
- ondertekening op 20 juni 2018 van een samenwerkingsovereenkomst met betrekking tot de realisatie van een woonzorgcomplex door bestuurders van gemeente Edam-Volendam, woningcorporaties Wooncompagnie en De Vooruitgang en zorgorganisatie De Zorgcirkel;
- opdracht voor de realisatie van een recreatieruimte op het complex van 72 appartementen in de St. Gerardusstraat in Volendam, waarvan de bouw begin 2019 is gestart;
- qua financiële continuïteit zijn de doelstellingen gehaald;
- de positieve resultaten en conclusies van het visitatierapport van Raeflex d.d. 11 juli 2018;
- de toenemende aandacht voor en onderzoeken van mogelijkheden bij 'investeren in nieuwbouw en duurzaamheid';
- met de Vereniging Huurders Volendam (VHV) is er constructief en intensief contact over zaken als participatie geweest;
- stagnatie in de uitvoering van de gewenste nieuwbouwprojecten, onder andere bij de projecten Blokwhere en Seinpaal met name veroorzaakt door het ontbreken van executiekracht in de samenwerking tussen De Vooruitgang en het College van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Edam-Volendam.

De Vooruitgang heeft dus nog de nodige uitdagingen en het is de taak van de raad om vanuit zijn rol een bijdrage te leveren aan de verdere ontwikkeling van De Vooruitgang.

Dit verslag is in eerste instantie een verantwoording langs de meetlat van de Woningwet en de Governancecode.

Politieke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen veranderen het speelveld, de omgeving en de mogelijkheden van een woningcorporatie. Ook de (toekomstige) doelgroep van De Vooruitgang is sterk in beweging. Deze veranderingen vereisen een herbezinning op taken en de wijze waarop hieraan invulling wordt gegeven. In het verlengde hiervan veranderen de taken van raden van commissarissen ook onder invloed van de roep om transparantie en waarden gedreven toezicht.

Mede om de zich steeds scherper aftekenende uitdagingen van De Vooruitgang het hoofd te bieden kiest de raad er dan ook voor om naast deze vorm van verantwoording afleggen, samen met het bestuur, vanuit de eigen rol, verantwoordelijkheid en betrokkenheid verder in dialoog te gaan met de stakeholders, waaronder de gemeente, huurders en alle partijen voor wie zij relevante betekenis hebben.

Hoofdstuk 2: Over besturen en toezicht houden

2.1. Onze visie op toezicht en toetsing

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord
De raad houdt toezicht op het beleid van het bestuur (i.c. de directeur-bestuurder) van De Vooruitgang en de algemene gang van zaken binnen De Vooruitgang. De raad adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de (her)benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de directeur-bestuurder en stelt zijn beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De raad geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en geeft gezamenlijk met het bestuur de opdracht voor de visitatie die De Vooruitgang elke vier jaar laat uitvoeren en in 2018 heeft plaatsgevonden.

Legitimatie
De raad handelt op basis van de bevoegdheden die in de Statuten, die per 1 januari 2019 zijn geactualiseerd, zijn omschreven. De werkwijze, taken en bevoegdheden van de raad zijn beschreven in het Reglement raad van commissarissen, dat per 23 augustus 2018 is geactualiseerd.
De gehele raad is verantwoordelijk en er worden collectief besluiten genomen over zaken als werving, selectie en (her)benoemingen, remuneratie, strategie, audit van financiële verslaggeving en governance.

De raad heeft in 2017 een nieuwe Toezichtsvisie, met een daarbij behorend toezichtskader en toetsingskader, opgesteld. Hierin wordt onder meer aangegeven dat ook betrokkenheid en nabijheid belangrijke componenten van het toezicht door de raad zijn, evenals de manier waarop de raad hieraan invulling wil geven. De buitenkant, de opgaven en de positionering van De Vooruitgang in de gemeente Edam-Volendam (kern Volendam) is hierbij minstens zo belangrijk als de binnenkant, de continuïteit van De Vooruitgang.
Verder worden hierin de gewenste samenstelling en functioneren van de raad omschreven, verder uitgewerkt in zogenoemde kwaliteitsprofielen voor de verschillende leden van de raad en hun aandachtsgebieden.
Een van de belangrijkste taken van de raad is het ‘in control’ zijn en blijven van De Vooruitgang en het goed zicht hebben op de opgaven en vraagstukken en die doorvertalen naar het Ondernemingsplan.
Vanzelfsprekend moet de continuïteit van De Vooruitgang hierbij bewaakt worden. Toetsing en het voldoen aan externe normeringen, het monitoren van risico’s en het zorgdragen voor risico beheersende maatregelen zijn hierbij leidend.

Afgestemd op de Toezichtsvisie is het als onderdeel van 'good governance' belangrijk dat de interne beheersing goed op orde is en de verantwoording goed is georganiseerd. Daarom hanteert de raad een vastgelegd toezichtskader, waarin het geheel van spelregels ten aanzien van de te bereiken resultaten, het beleid, de bedrijfsvoering, de kwaliteit van de besluitvorming en de (financiële) kwaliteit als zodanig van De Vooruitgang is vastgelegd.
Enerzijds wordt het geheel aan spelregels ingegeven door de wet- en regelgeving en anderzijds door de eigen kaders die de raad en het bestuur van De Vooruitgang hanteren. Deze spelregels zijn vastgelegd in de volgende documenten:

Extern	Intern (afgestemd op extern)

• Woningwet 2015
• Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015
• Overlegwet
• Huisvestingswet
• Wet Normering Topinkomens
• Governancecode Woningcorporaties (2015), laatst gewijzigd op 1 juli 2017
• Aedes Benchmark
• Toezichtskader Waarborgfonds Sociale Woningbouw
• Prestatieafspraken met de gemeente Edam-Volendam en de huurdersorganisatie VHV getekend op 11 december 2017
• Samenwerkingsovereenkomst met de huurdersorganisatie VHV getekend op 9 oktober 2017
	• Statuten, geactualiseerd per 1 januari 2019
	• Reglement raad van commissarissen, geactualiseerd per 23 augustus 2018
	• Profielschets van de omvang en samenstelling van de rvc en zijn leden, als bijlage A van het Reglement raad van commissarissen
	• Reglement bestuur, goedgekeurd en vastgesteld op 23 augustus 2018
	• Integriteitscode d.d. 18 april 2018
	• Klokkenluiderregeling d.d. 24 april 2018
	• Procuratieregeling, goedgekeurd en vastgesteld op 23 november 2017
	• Reglement Financieel Beleid en Beheer d.d. 13 september 2017 (RFBB), op basis van de Veegwet aangepast en opnieuw door de rvc respectievelijk de Aw goedgekeurd op 21 september 2017 respectievelijk 7 november 2017, met verwijzing naar onderliggende documenten zoals
	  ○ Treasurystatuut, vastgesteld 24 november 2016 aangepast op basis van RFBB en Veegwet en opnieuw vastgesteld als Treasurystatuut 2018 op 23 november 2017
	  ○ Investeringsstatuut, goedgekeurd op 13 juni 2017
	• Ondernemingsplan 2017-2021 & Begroting en onderliggende documenten zoals
	  ○ Missie en kernwaarden
	  ○ Vastgoedstrategie d.d. 22 december 2016
	  ○ Aanbestedingsbeleid d.d. 9 maart 2017
	  ○ Verkoopbeleid d.d. 29 mei 2018

In bovenstaande documenten zijn de toetsingskaders opgenomen waaraan de maatschappelijke, bedrijfsmatige en financiële prestaties worden getoetst.
Verder toetst de raad het functioneren van de organisatie op basis van externe onderzoeken en benchmarks (zoals de Aedes Benchmark), externe metingen (zoals enquêtes onder de huurders en visitatie), oordelen van derden (zoals de Managementletter en oordeelsbrieven van externe toezichthouders).

2.2. Governance & Governancecode Woningcorporaties

2.2.1. **Verantwoording van 'leg uit'**-bepalingen

De Governancecode Woningcorporaties kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en dienen in samenhang te worden bezien.
Het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop in principe 1, waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
Principe 2 behandelt de manier waarop bestuur en raad aanspreekbaar zijn op resultaten en verantwoording afleggen. Principe 3 beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en raad en principe 4 behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere stakeholders. Principe 5 tenslotte besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

De vijf principes van de Governancecode zijn uitgewerkt in (in totaal) zestig bepalingen. De code kent twee typen bepalingen: 'pas toe' en 'pas toe of leg uit'.
In lijn met de wetgeving en om de kwaliteit en transparantie van handelen van bestuur en raad te bevorderen is afwijking met 'leg uit' op een aantal bepalingen niet mogelijk, hiervoor geldt uitsluitend 'pas toe'. Dit is bij de betreffende bepalingen in de code weergegeven.
Voor de overige bepalingen geldt dat woningcorporaties daarvan kunnen afwijken als dit volgens de betreffende woningcorporatie tot een beter resultaat leidt. Hierbij dient echter nog steeds in de geest van het principe gehandeld te worden en moet de woningcorporatie op inzichtelijke wijze onderbouwen en actief verantwoorden ('leg uit') waarom zij hiervan afwijkt. Indien zij op deze wijze gemotiveerd afwijkt, volgt zij dus ook de code.

De Vooruitgang voldoet aan de Governancecode Woningcorporaties en wijkt af met 'leg uit' bij de volgende bepalingen:

Bepaling 3.10
Een meerhoofdig bestuur bespreekt ten minste één keer per jaar het gezamenlijk functioneren en dat van de individuele leden.
'Leg uit':
Bij De Vooruitgang bestaat het bestuur uit één directeur-bestuurder, waarmee door een afvaardiging van de raad jaarlijks een beoordelingsgesprek plaatsvindt.

Bepaling 3.29
De raad kan subcommissies instellen ter ondersteuning van het toezicht.
'Leg uit':
De bepaling dat de raad (sub)commissies aan kan stellen ter ondersteuning van het toezicht wordt niet gevolgd. De gehele raad is verantwoordelijk en er worden collectief besluiten genomen over zaken als werving, selecties en (her)benoemingen, remuneratie, strategie, audit van de financiële verslaggeving en governance. De Vooruitgang is van een zodanige omvang dat bedoelde commissies niet opportuun worden geacht. De in eerdere verslagen en documentatie genoemde remuneratiecommissie houdt zich feitelijk alleen bezig met de beoordeling van de kwaliteit van het functioneren van de directeur-bestuurder en het houden van het jaarlijkse beoordelingsgesprek. Dit heeft ook in 2018 plaatsgevonden door een delegatie van de raad.

2.2.2. Meldingen

Vanuit de wetgeving heeft een woningcorporatie een brede meldingsplicht en dient bepaalde zaken te melden bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Het betreft hier zaken als financiële problemen, dreigende sanering, twijfel over integriteit bij beleid of beheer bij de woningcorporatie of

rechtmatigheidskwesties. In het verslagjaar hebben zich dergelijke zaken bij De Vooruitgang niet voorgedaan.

2.3. Implementatie governance in verslagjaar

In het verslagjaar 2018 is weer een aantal documenten (verplicht) gewijzigd en aangepast aan de Woningwet en aanvullende wet- en regelgeving.
Door inwerkingtreding van de Veegwet per 1 juli 2017 zijn de Statuten met ingang van 1 januari 2019 aangepast zoals besloten op 27 september 2018.

Samenvattend is op het gebied van governance uitgebreid gesproken over de hierna volgende documenten die in de verschillende vergaderingen zijn goedgekeurd respectievelijk zijn vastgesteld:

- Integriteitscode d.d. 18 april 2018
- Klokkenluidersregeling d.d. 24 april 2018
- Jaarrekening en het Verslag 2017 op 24 april 2018
- Bod 2019 van de Vooruitgang op de Woonvisie 2017-2021 op 7 juni 2018
- Herbenoeming van de directeur-bestuurder per 1 juli 2018
- Reglement Bestuur d.d. 23 augustus 2018
- Reglement Raad van Commissarissen, actualisatie per 23 augustus 2018
- Statuten actualisatie per 1 januari 2019 op 27 september 2019
- Jaarplan 2019 op 22 november 2018
- Begroting 2019 op 22 november 2018
- Meerjarenbegroting 2018-2028 op 22 november 2018
- Treasuryjaarplan 2019 op 22 november 2018

Daarnaast zijn in het verslagjaar tal van andere praktische zaken, vaak met raakvlakken op het gebied van governance besproken, in gang gezet en waar relevant goedgekeurd.
We noemen hier onder meer (niet limitatief en niet chronologisch):

- Opvolging Managementletter 2017 accountant
- Accountantsverslag 2017
- Borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
- Visitatie 2018
- Personele bezetting van de werkorganisatie
- Ontwikkelingen op het gebied van IT
- Implementatie van de aangepaste Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp)/Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en procedure datalekken
- Adviesgesprek over control monitor (risicomanagementsysteem) met de Aw)
- Maandrapportages
- Managementrapportages t/m 31 december 2017, 30 april 2018 en 31 augustus 2018 (tertiaalrapportages)
- Evaluatie Aedes Benchmark
- Huurverhoging 2018
- Voorbereidingskredieten voor projecten WoZoCo Broeckgouw, Blokwhere en Maria Goretti
- Verkoop van een aantal woningen
- Stand van zaken verschillende lopende projecten
- Stand van zaken ondernemings- en vastgoedstrategie
- Stand van zaken met betrekking tot de huurdersorganisatie VHV
- Stand van zaken met betrekking tot de vorderingen van de Prestatieafspraken en diverse nieuwbouwprojecten met de gemeente Edam-Volendam
- Samenwerking WormerWonen
- Mogelijke transacties met tegengestelde belangen
- Binnengekomen klachten en geschillen
- Themabijeenkomst veranderende woonvraag
- Zelfevaluatie 2018 rvc
- Permanente Educatie rvc

- Bezoldiging rvc 2018
- Stand van zaken met betrekking tot benoeming nieuwe commissaris(sen) en herbenoemingen
- Beleid bij ontstentenis rvc
- Governance jaarkalender rvc 2019

Hoofstuk 3: Verslag vanuit toezichthoudende rol

3.1. Toezicht op strategie en implementatie

Visie, missie en strategie
In het Ondernemingsplan 2017-2021 'Op weg naar de kanteling' is de koers beschreven tot en met 2021.
De Vooruitgang richt zich in deze periode op drie speerpunten:

- Betaalbare en passende huisvesting voor onze doelgroep;
- Investeren in nieuwbouw en duurzaamheid;
- De Vooruitgang: partner in een netwerksamenleving.

Visie: 'De Vooruitgang: Voor betaalbaar, op maat en prettig wonen!'

De Vooruitgang is een organisatie die gaat voor haar volkshuisvestelijke opgaven.
De Vooruitgang is gedreven, vastberaden en voor het realiseren van haar ambities werkt De Vooruitgang samen met haar stakeholders.
De Vooruitgang is sober, doelmatig, energiek en blijft ook onder druk doelgericht en doeltreffend.

Missie en Strategie:
De koers en speerpunten voor de komende periode hebben geleid tot de volgende missie:
'De Vooruitgang biedt betaalbare en passende huurwoningen aan haar doelgroep in Volendam met focus op de bestaande voorraad, maar ook op investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid, betrokkenheid van huurders en samenwerking met lokale partijen'.

Vanuit de demografische ontwikkelingen en raming van de sociale doelgroep is de kwantitatieve omvang van de veranderopgave eerder in beeld gebracht.
Zoals beschreven in de Vastgoedstrategie zal de theoretische wensvoorraad voor De Vooruitgang uitkomen tussen circa 1.200 en 1.400 woningen in 2030. Hoe zich dit precies gaat ontwikkelen, is afhankelijk van veel factoren waaronder ontwikkeling scheefwoners, hoe ouderen en jongeren zich bewegen op de lokale woningmarkt en bijvoorbeeld ook de ontwikkeling van het aantal te huisvesten statushouders.

Dit is ook in het verslagjaar door het bestuur en de rvc gemonitord en we zien hierin een toename van de woningbehoefte, juist op het gebied van sociale volkshuisvesting.

De Vooruitgang opereert in een groeimarkt, daarom dient de portefeuille te groeien.
De demografische ontwikkelingen en de beschikbaarheid van verschillende woningtypen zijn hierbij belangrijke indicatoren.
De recente en te verwachten ontwikkelingen zijn regelmatig terugkerende thema's in de reguliere rvc-vergaderingen.
Vanwege de gesignaleerde veranderende woonvraag is door de rvc over dit onderwerp een themabijeenkomst georganiseerd op 11 oktober 2018, waarbij Companen als externe expert op dit gebied is uitgenodigd.
Als actiepunt is hier een diepgaander woonkernonderzoek (specifiek gericht op Volendam) uit voortgevloeid, waaraan binnenkort verdere invulling zal worden gegeven.
Hiermee kan De Vooruitgang nog meer en concretere input geven op de in 2019 door de gemeente Edam-Volendam te herijken Woonvisie 2019, waarbij jaarlijks de vraag- en aanbodontwikkeling naar sociale huurwoningen moet worden gemonitord zodat de programmering voor de woonkern

Volendam hierop kan worden aangepast. Prijzen van koopwoningen in de kern Volendam zijn in zowel de bestaande markt als de nieuwbouw, fors gestegen in de afgelopen jaren. Dit maakt het voor starters op de woningmarkt moeilijk om een betaalbare woning te bemachtigen. Welke consequenties dit heeft voor de woningvoorraad in de sociale huursector zal mede onderwerp zijn van nader onderzoek.

3.1.1. Stakeholderdialoog

De dialoog met stakeholders is primair een taak van het bestuur. Door het bestuur zijn drie niveaus van stakeholders gedefinieerd, te weten primaire, secundaire en overige, en alle relevante partijen zijn als zodanig benoemd. Door het bestuur respectievelijk de werkorganisatie wordt periodiek contact met hen onderhouden en als de actualiteit daarom vraagt. Procesmatig overleg vindt plaats indien gewenst. Publicaties van deze partijen worden gevolgd.

Bij reguliere rvc-vergaderingen zijn de voortgang van de samenwerking met de huurdersorganisatie VHV, de gemeente Edam-Volendam (stand van zaken projecten en voortgang prestatie afspraken) en de samenwerking Wormer Wonen en overige stakeholders vaste agendapunten.

Vanuit de wijzigende rol en verantwoordelijkheid van de raad is er vanuit stakeholdersmanagement in nauw overleg met het bestuur vanuit de raad ook direct contact geweest met de volgende partijen:.

- De relatie van de raad met de huurdersorganisatie VHV is in het verslagjaar weer verder aangehaald. Er zijn gezamenlijke sessies geweest, een afvaardiging van de raad is aanwezig geweest op de door de VHV voor haar leden en huurders georganiseerde algemene ledenvergadering en een delegatie van de VHV heeft delen van reguliere rvc-vergaderingen bijgewoond. De contacten lopen via de twee huurdercommissarissen en kunnen als constructief en positief worden gekwalificeerd.
- Met de gemeente Edam-Volendam is er contact geweest op wethouders niveau, mede vanwege het feit dat de voortgang van de nieuwbouwprojecten helaas als moeizaam moet worden gekwalificeerd.

Vanuit de eigen rol en de verantwoordelijkheid wil de raad samen met het bestuur daarom naast deze verslaglegging een verdere stap zetten in de dialoog met de belangrijkste stakeholders met als belangrijkste insteek de veranderende woonbehoefte. Relevante stakeholders zullen hiervoor worden uitgenodigd.
Door de veranderende rol van de gemeente Edam-Volendam, vanwege een wijziging in het grondbeleid van actief grondbeleid naar faciliterend grondbeleid, dienen De Vooruitgang en de gemeente afspraken te maken om de sociale woningbouwopgave te kunnen realiseren.

3.1.2. Samenwerkingsverbanden

Op tal van gebieden vindt er collegiaal overleg met andere woningcorporaties plaats.
Met collega-woningcorporatie WormerWonen zijn op het gebied van samenwerking gesprekken gevoerd om de mogelijkheden te verkennen om de kwetsbaarheid als relatief kleine woningcorporaties te verminderen gezien de gewenste verdergaande professionalisering in de sector en de afbreukrisico's alsmede de voor kleine woningcorporaties relatief hoge bedrijfslasten.
In de loop van het verslagjaar is periodiek overleg gevoerd of samenwerking bijdraagt om bijvoorbeeld

- de efficiency in de uitvoering van het primaire en het ondersteunende proces te verhogen, om de kosten te beperken;
- de gewenste vernieuwingen in de organisaties en dienstverlening tegen aanvaardbare kosten te ontwikkelen en te implementeren;
- de bestuurlijke en organisatorische afbreukrisico's te mitigeren door kennis te hebben van elkaars organisaties en vervangingsmogelijkheden te arrangeren in geval van onverhoopte personele discontinuïteit.

Op een aantal gebieden, bijvoorbeeld op het gebied van kennisdeling en de inrichting van de IT-structuur en automatisering van de klantprocessen, wordt al samen opgetrokken.
Ook zijn er afspraken gemaakt over, indien er sprake zou zijn van belet of ontstentenis van de gehele raad van WormerWonen of De Vooruitgang, het wederzijds waarnemen van het lidmaatschap van de raad van commissarissen voor een periode van ten hoogste drie maanden.

3.2. Toezicht op financiële en operationele prestaties

De Vooruitgang heeft integrale financiële sturing geïmplementeerd door het vaststellen van en het sturen op onder meer het minimaal gewenst direct rendement en minimaal vereiste interest dekkingsratio. De Vooruitgang heeft in haar financieel beleid tevens de relatie tussen exploitatie-, portfolio- en treasurykasstromen verder geconcretiseerd. Hierbij valt te denken aan minimale rendementseisen per investeringscategorie en gewenste investering- en financieringsverhouding. Belangrijk zijn daarnaast de (te verwachten) ontwikkelingen binnen de meer algemene kaders, ontleend aan het WSW en de Aw.
Jaarlijks wordt in overleg tussen de raad en het bestuur beoordeeld in hoeverre het beleid dient te worden bijgesteld.

3.2.1. Waardering op marktwaarde, op weg naar beleidswaarde

In de Woningwet is bepaald dat alle woningcorporaties het vastgoed in exploitatie moeten waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat. Een nadere uitwerking staat in het Waarderingshandboek Marktwaarde, dat door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) is voorgeschreven. In de jaarrekening is vanaf verslagjaar 2016 de marktwaarde de verplichte waarderingsgrondslag.
Waardering op marktwaarde heeft bij De Vooruitgang voor het eerst plaatsgevonden over het jaar 2016, met (aangepaste) vergelijkende cijfers over 2015, en dit is in de daaropvolgende jaren, ook in 2018 voortgezet.

Per 1 januari 2019 vindt waardering plaats op beleidswaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten (beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer) aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'beleidswaarde'. De beleidswaarde moet worden bepaald voor het DAEB en het niet-DAEB vastgoed. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming'. Het ministerie van BZK publiceerde op 31 oktober 2018 het Handboek Marktwaardering 2018.
Vooralsnog houdt dit in dat doordat bij de beleidswaardebepaling moet worden uitgegaan van een horizon van 15 jaar, de eindwaarde van de objecten en een marktconforme disconteringsvoet dat de financiële ruimte wordt bepaald door de aan te houden (risico)buffers en het aan te trekken vreemd vermogen.

3.2.2. Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

In de vergadering van de raad op 24 april 2018 is het door het bestuur opgestelde Verslag 2017 (bestaande uit onder meer het Verslag bestuur, de Jaarrekening 2017 en het Volkshuisvestingsverslag 2017) en het Accountantsverslag 2017 besproken met het bestuur en de externe accountant, BDO Audit & Assurance B.V. (BDO).

De raad stelde vervolgens de door het bestuur opgestelde Jaarrekening 2017, voorzien van de door de externe accountant afgegeven goedkeurende verklaring, vast.

De raad verleende het bestuur op grond van artikel 25, zevende lid van de Statuten décharge voor het gevoerde beleid. Het Verslag 2017 is aansluitend gepubliceerd en aan stakeholders verstrekt.

3.2.3. Managementletter

De Managementletter Interimcontrole 2017 van BDO gedateerd 21 december 2017 is in de vergadering van de raad van 8 februari 2018 aan de orde geweest, waarbij de focus vooral is gelegd op de aandachtspunten die als prioriteit in 2017 zijn of moesten worden opgepakt. De Managementletter Interimcontrole 2018 van BDO gedateerd 14 november 2018 is in de vergadering van de raad van 22 november 2018 aan de orde geweest.

3.3. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

3.3.1. Volkshuisvestelijk verslag, prestatieafspraken en jaarlijks bod

Met betrekking tot het toezichthouden op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties zijn in de loop van het verslagjaar ten aanzien van het woningbezit de nodige zaken de revue gepasseerd vanuit de in de Vastgoedstrategie geformuleerde portefeuillestrategie en wensportefeuille en de daarbij behorende kwantitatieve en kwalitatieve veranderopgave.
In praktische zin varieerde dit van gespreksonderwerpen als planmatig-, klachten- en mutatieonderhoud, verkoop van objecten, nieuwbouwprojecten en duurzaamheid. Maar ook zaken als vergrijzing, regionalisering, betaalbaarheid, toenemende zorgvraag, etc. zijn regelmatig terugkerende thema's. Dit moet vertaald worden in passend toewijzen via verantwoord huurbeleid.

Het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Edam-Volendam staat verwoord in de Woonvisie Edam -Volendam 2017-2021, die is vastgesteld op 13 april 2017.
De hieruit afgeleide en eerst op 11 december 2017 geformaliseerde 'Prestatieafspraken Wonen Edam-Volendam 2017-2021' hadden naar de mening van de raad best wat concreter mogen zijn.

Conform de hiervoor geldende regelgeving is een en ander zo concreet als mogelijk uitgewerkt in het jaarlijkse, met de VHV besproken en medio 2018 neergelegde 'Bod 2019 van De Vooruitgang op de Woonvisie 2017-2021'. Ook voor De Vooruitgang zijn de steekwoorden hierbij: liberalisatie en verkoop, nieuwbouw en aankoop van woningen, betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep, huisvesting van specifieke groepen, kwaliteit en duurzaamheid van woningen en leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.
De Vooruitgang blijft vanuit haar verantwoordelijkheid de uitwerking van de in de Prestatieafspraken verwoorde ambities nauwgezet volgen en probeert waar mogelijk de voortgang en invulling positief te beïnvloeden.

Naar de mening van de raad voldoet De Vooruitgang binnen haar mogelijkheden op het gebied van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties aan de vereisten. Voor de ook in dit verband door de raad besproken en goedgekeurde onderwerpen verwijst de raad gemakshalve naar de opsomming in artikel 2.3.
Het Volkshuisvestelijk verslag geeft aan dat De Vooruitgang zich houdt aan de wettelijke begrenzing van haar taken en op welke manier hier uitvoering aan wordt gegeven.

3.3.2. Klachtenbehandeling

De raad vindt de wijze waarop De Vooruitgang klachten en geschillen afhandelt een belangrijk onderwerp. In de tertiaal managementrapportages krijgen deze onderwerpen altijd expliciet de aandacht, ook op basis van vragen van de leden van de raad. De raad is tevreden over hoe de Vooruitgang omgaat met klachten- en geschillenbehandeling.

3.3.3. Visitatie

In 2018 heeft de raad samen met het bestuur opdracht gegeven aan Reaflex voor de vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie. In dat kader heeft de voltallige raad een afzonderlijk inhoudelijk gesprek en een afrondings-/evaluatiegesprek samen met het bestuur gevoerd met de visitatiecommissie. Er is een bestuurlijke reactie gegeven op de uitkomsten van De Vooruitgang. Het Visitatierapport 2014-2017 gedateerd 4 september 2018 is inmiddels gepubliceerd.

3.4. Toezicht op risicobeheersing

Risicomanagement is een regelmatig terugkerend thema op de agenda. Er wordt periodiek gesproken over de belangrijkste en nieuwe risico's en hun beheersmogelijkheden. Het risicobesef van de organisatie is op voldoende niveau en de raad bevraagt het bestuur regelmatig op dit gebied. De organisatie worstelt nog met de wijze van rapportage. Er is een aanvang gemaakt met de door BDO ontwikkelde Risicomonitor, maar deze systematiek blijkt in de praktijk niet te werken.
De Vooruitgang is over deze materie ook te rade gegaan bij de Aw en in een sessie met de Aw, waarbij de raad ook aanwezig was is dit besproken.

Bij een goede risicobeheersing gaat het niet alleen om de harde beheersingsmaatregelen, maar ook maatregelen die appelleren aan het risicobesef en de moraal binnen een corporatie.
Ten behoeve van de raad, maar ook het bestuur, het beleidsteam en de Aw zal in het Jaarplan een overzicht worden opgenomen waaruit blijkt hoe De Vooruitgang de risico's ziet en hoe deze worden gemonitord.

3.5. Opdrachtgeverschap accountant

De raad is verantwoordelijk voor de benoeming van de externe accountant, BDO. De Vooruitgang zette BDO in 2018 in voor de controle van de jaarrekening en andere controle opdrachten. De raad had in 2018 vooruitlopend op de vaststelling van de Jaarrekening 2017 afzonderlijk overleg met de accountant, waarbij naast de kennismaking met de nieuwe verantwoordelijke partner van BDO een aantal zaken op het gebeid van het accountantsverslag en de managementletter zijn besproken.
Het bestuur heeft samen met de raad in september 2018 een beoordeling van het functioneren van de externe accountant uitgevoerd.

Hoofdstuk 4: Verslag vanuit werkgeversrol

4.1. Invulling werkgeversrol bestuur

De raad besluit over benoemingen, beoordelingen en beloningen, schorsing en ontslag van het bestuur. Voorts stelt de raad het salaris en de overige arbeidsvoorwaarden van het bestuur vast en draagt zorg voor een schriftelijke arbeidsovereenkomst en een taakomschrijving.

4.1.1. Topstructuur, profiel bestuurder en benoeming

Sinds de omslag naar een tweelagenstructuur in 2011 bestaat het bestuur uit één directeur-bestuurder, de heer A.F.C. de Boer (1966) werkzaam vanaf 1 januari 2005 bij De Vooruitgang en vanaf 1 juli 2010 als statutair bestuurder. De heer De Boer heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd met De Vooruitgang. De verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder zijn vastgelegd in het Reglement bestuur, opnieuw vastgesteld op 23 augustus 2018.

De heer De Boer is per 1 juli 2018 herbenoemd als statutair bestuurder voor een periode van 4 jaar tot 1 juli 2022. Hierbij is de procedure van de Fit en proper toets door de Aw doorlopen, heeft een geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets plaatsgevonden en is een positieve zienswijze van de Aw verkregen.

4.1.2. Beoordelingskader en beoordeling

De raad vormt zich gedurende het jaar een beeld inzake het gevoerde beleid, de bereikte resultaten, de ontwikkelingen en de mate waarin het bestuur daarop adequaat reageert. Bij deze beoordeling hanteert de raad bij aard en omvang van De Vooruitgang passende criteria. Op een vast tijdstip in het jaar bespreekt de raad aan de hand van deze criteria en de beoordeling van het bestuur de kwaliteit van het functioneren van het bestuur. Hierbij komen ook zaken als deskundigheid, opleiding, (werk)ervaring en competenties aan de orde.
Op 11 juni 2018 heeft een delegatie van de raad bestaande uit de voorzitter, de toenmalige vicevoorzitter en, in verband met de vervanging van twee commissarissen, twee leden van de raad het jaarlijkse beoordelingsgesprek 2017/2018 met de directeur-bestuurder gevoerd. Hierbij is gesproken over het behalen van de gestelde doelen en zijn de nieuwe targets en aandachtspunten voor de komende periode vastgesteld. De resultaten en afspraken zijn vastgelegd in een verslag. De raad heeft aangegeven dat de directeur-bestuurder prima functioneert en dat de samenwerking tussen de raad en de directeur-bestuurder ook prima en effectief verloopt.

Permanente educatie
In de Governancecode Woningcorporaties respectievelijk het PE-Reglement bestuurders woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties over een periode van 3 kalenderjaren, in dit geval dus van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2018, 108 Permanente Educatie-punten (PE) dienen te behalen.
Het aantal behaalde PE-punten van de directeur-bestuurder over deze periode bedraagt 87 punten.

4.1.3. Beloningskader en beloning

De raad heeft in 2014 in overleg met een onafhankelijke externe adviseur de bezoldiging van de directeur-bestuurder bij De Vooruitgang beoordeeld en getoetst aan de gemaakte afspraken, het dienstverband, de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 en de nieuwe Uitvoeringsregeling Wet Normering Topinkomens (WNT) in werking getreden per 1 januari 2013. Vastgesteld is toen dat het overgangsregime WNT vanaf 1 januari 2014 van toepassing was. Met ingang van 1 januari 2015 is de Wet verlaging bezoldigingsmaximum WNT (WNT-2) in werking getreden. In alle opvolgende jaren na 2014 heeft beoordeling en toetsing plaatsgevonden.
Ultimo 2017 heeft de raad, in verband met het aflopen van de termijn van het overgangsrecht per 1 januari 2018, wederom in overleg met een onafhankelijke externe adviseur vastgesteld dat er per 1 januari 2018 geen sprake meer is van een WNT-overschrijding en er heeft derhalve geen afbouw van de beloning plaatsgevonden.
Volgens aanvullende WNT-regeling specifiek voor woningcorporaties, Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting worden corporaties ingedeeld in een klasse afhankelijk van het aantal verhuureenheden. Voor De Vooruitgang betekent dit indeling in klasse B. Het corresponderende maximale WNT-bezoldigingsbedrag voor 2018 bedraagt € 98.000,-
De bruto-bezoldiging van de directeur-bestuurder over 2018 bedroeg € 97.400,- hetgeen onder de WNT-norm valt.

4.1.4. Aandelen, leningen en garanties

De Vooruitgang heeft als beleid geen aandelen, (persoonlijke) leningen, financiële garanties of andere voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid te verlenen aan leden van de raad, het bestuur en de medewerkers. Die zijn in het verslagjaar niet verleend.

4.2. Organisatie, cultuur en integriteit

4.2.1. Cultuur

Vanuit zijn werkgeversrol is de raad momenteel tevreden over de cultuur in de organisatie van De Vooruitgang. Er is sprake van een integere, respectvolle en open cultuur met voldoende ruimte voor reflectie en tegenspraak. Dit is voor een belangrijk deel ook geborgd door de verschillende overlegstructuren en de verslaglegging daarvan.
Maar ook De Vooruitgang staat voor een aantal uitdagingen. Daarom heeft de directeur-bestuurder met goedkeuring van de raad in 2017 een extern bureau in de arm genomen om op sommige vlakken een cultuuromslag te bewerkstelligen. In het verslagjaar zijn deze ontwikkelingen geëvalueerd.
De directeur-bestuurder is zich bewust van zijn voorbeeldfunctie en zijn feitelijk gedrag draagt naar de mening van de raad bij aan de gewenste organisatiecultuur.
De Vooruitgang kent geen OR vanwege het relatief kleine personeelsbestand. De leden van de raad zijn bekend bij de medewerkers en de medewerkers weten hen te vinden als het personeelsbeleid hen daartoe noopt. De medewerkers zijn vertrouwd met de externe vertrouwenspersoon en volgens opgave is deze in het verslagjaar niet geconsulteerd.

4.2.2. Integriteit

Tegenstrijdige belangen
De Integriteitscode van De Vooruitgang, die in 2018 is herzien, verbiedt medewerkers, het bestuur en leden van de raad onder meer geschenken van commerciële waarde voor zichzelf of voor hun familieleden aan te nemen, om voordelen te bieden aan derden ten nadele van de onderneming, of om te profiteren van zakelijke opportuniteiten die De Vooruitgang aangaan. De Integriteitscode is te vinden op de website (www.devooruitgang.com/integriteitscode/)

Meldingen omtrent mogelijke schendingen van de integriteit worden door de directeur-bestuurder besproken met de raad.
In het verslagjaar 2018 hebben zich voor zover de raad bekend geen transacties, activiteiten of ontwikkelingen voorgedaan waarbij sprake is geweest van tegenstrijdige belangen.

Klokkenluidersregeling
De Vooruitgang heeft een klokkenluidersregeling die in 2018 is herzien. De Klokkenluidersregeling is te vinden op de website (www.devooruitgang.com/klokkenluiderregeling/).

In het verslagjaar zijn er in het kader van deze regeling geen meldingen geweest.

Bevordering van het integer handelen en bewustwording integriteit binnen de organisatie
Het integriteitsbeleid is in de organisatie verder ingebed aan de hand van casuïstiek op de werkvloer. Dit heeft ertoe geleid dat integriteit niet alleen formeel in beleid is vastgelegd, maar ook continu wordt beleefd in de bedrijfscultuur.

Evaluatie integriteitsbeleid
In 2018 is integriteit diverse keren aan de orde geweest tijdens vergaderingen waarbij de directeur-bestuurder en de raad aanwezig waren.
In 2018 zijn geen meldingen van integriteitsschending binnengekomen.

4.3. Conclusies werkgeversrol
Alhoewel De Vooruitgang een relatief kleine organisatie is, komen nagenoeg alle facetten in de werkgeversrol aan de raad voorbij. Naast de harde kant van de werkgeversrol in het licht van de Governancecode, Statuten en wettelijke bepalingen, is de informele verhouding, de vertrouwensband tussen de raad en de directeur-bestuurder ook van groot belang, waarbij de rolafbakening in het oog moet worden gehouden.
Vanuit de raad wordt gesteld dat er een goede balans is tussen vertrouwen en controle.

Hoofdstuk 5: Verslag vanuit klankbordfunctie

Een van de taken van de raad is de signaal- en klankbordfunctie voor de directeur-bestuurder. Grotendeels speelt dit proces zich af binnen de reguliere vergaderingen van de raad, waar voldoende ruimte wordt gecreëerd om ook zaken naast de formele agenda te bespreken.
Ook komt het regelmatig voor dat de directeur-bestuurder tussentijds vragen stelt of een casus voorlegt. Veelal loopt dit contact via de voorzitter die vervolgens waar nodig schakelt met enkele of alle leden van de raad.
De raad is zich bewust van het ook in deze functie bewaren van de juiste afstand om op hoofdlijnen overzicht te kunnen houden zonder hierbij de noodzakelijke details uit het oog te verliezen.
Waar nodig worden zaken schriftelijk vastgelegd en/of wordt op korte termijn een tussentijdse bijeenkomst ingelast.
Tijdens de Governance-inspectie door de Aw in september 2017 en de visitatie door Reaflex in 2018 is op verzoek ook ingezoomd op de invulling van de klankbordfunctie door de raad. Zowel de raad als het bestuur hebben aangegeven dat de klankbordrol van de raad in de achterliggende periode door de gewenste wijzigingen binnen De Vooruitgang de overhand heeft gehad en dat er behoefte is aan meer distantie, waarbij de klankbord- en toezichtrol beter in balans worden gebracht. De Aw heeft de nadruk op de klankbordrol van de raad ook kunnen opmaken uit de notulen van de vergaderingen en beoordeelt deze als passend in een veranderende en tevens kleine organisatie, waarbij de bestuurder behoefte heeft aan een sparring partner. Op de langere termijn kan een dergelijke disbalans echter ongewenst zijn en daarom ondersteunt de Aw het voornemen van de raad naar meer distantie. De ontwikkeling naar meer distantie en meer nadruk op de toezichtrol is inmiddels ingezet. Doelbewust wordt nu meer afstand genomen.

Hoofdstuk 6: Samenstelling en functioneren

6.1. Samenstelling

6.1.1. Profielschetsen
In het kader van de aanpassing van het Reglement raad van commissarissen in 2016 is er ook een nieuwe Profielschets van de omvang en samenstelling van de raad van commissarissen en zijn leden opgesteld. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de raad aan een aantal algemene

functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de raad diverse specifieke deskundigheidseisen aanwezig zullen moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien.

Het functioneren van de raad is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit. Ook op dit gebied zijn in de Profielschets criteria opgenomen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken.
De in de Statuten en in de Profielschets ten doel gestelde raad bestaat uit vijf leden, waarvan twee huurderscommissarissen voorgedragen door de huurdersorganisatie VHV.
De profielschets is begin 2017 aangepast als gevolg van de herijking.

De raad is van mening dat de huidige profielschetsen en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) opgestelde criteria voor goed intern toezicht.

De Profielschets van de omvang en samenstelling van de raad van commissarissen en zijn leden is gepubliceerd op de website van De Vooruitgang als Bijlage A van het Reglement raad van commissarissen.
In het schema Samenstelling & rooster van aftreden (status per 1 januari 2019), zie artikel 6.1.3, is weergegeven aan welk profiel de betreffende commissarissen voldoen.

6.1.2. Benoeming

Op 21 december 2006 heeft de raad besloten om de periodieke aftredens en eventuele (her)benoemingen in het vervolg per 1 juli van enig jaar te laten plaatsvinden zodat aftredende leden nog betrokken worden bij de vaststelling van de jaarrekening over het afgelopen boekjaar.

Eind 2017 is het werving- en selectietraject in gang gezet om twee commissarissen (C.H.M de Boer en J.C.I. Veerman) , waarvan de 2e zittingsperiode per 1 juli 2018 afliep, te vervangen. De raad heeft in de zoektocht naar de twee nieuwe leden regionaal gezocht naar de meest geschikte kandidaten. Na selectie van de aanmeldingen, interviews met diverse kandidaten, een (voorlopige) keuze door de raad, doorlopen fit en proper-toets en toetsing door de Aw werd ook goedkeuring en een positieve zienswijze van de minister ontvangen. Per 1 juli zijn mevrouw M.A.J. Kes en de heer M.C.P Tuijp benoemd als lid van de raad van commissarissen met naast het algemene kwaliteitsprofiel van raad van commissaris-leden respectievelijk het kwaliteitsprofiel Juridisch en Financieel & Treasury. Om een goede overdracht te borgen hebben de 2 nieuwe commissarissen al vanaf begin 2018 meegedraaid als toehoorder.
Daarnaast is op 23 november 2017 met goedkeuring en een positieve zienswijze van de minister besloten de heren M.M.E Hassing en P.E.G.C. Schokker per 1 juli 2018 voor een periode van 4 jaar te herbenoemen. Ook hierbij is de fit en proper-toets doorlopen.

6.1.3. Schema samenstelling & rooster van aftreden (status per 1 januari 2019)

Lid rvc en functie	*M / V*	*Geboorte jaar*	*Benoemd/ herbenoemd*	*Zittings-periode*	*Kwaliteits-profiel*	*Hoofdfunctie of nevenfunctie*
P.E.G.C. Schokker Voorzitter	M	1961	01-07-2014 01-07-2018	01-07-2022 Niet-herbenoem-baar	Governance & Bedrijfsvoering	DGA RISK Verzekeringen
M.A.J. Kes Secretaris	V	1972	1-7-2018	01-07-2022 Herbenoem-baar	Juridisch	Deloitte Real Estate
M.M.E. Hassing Lid namens Huurdersorganisatie	M	1978	01-07-2014 01-07-2018	01-07-2022 Niet-herbenoem-baar	Volkshuisvesting, vastgoed	Register Makelaar & Taxateur o/z Smit & Heinen
Drs. M.C.P Tuyp RA Lid	M	1977	1-7-2018	01-07-2022 Herbenoem-baar	Financieel & Treasury	Tuyp Finance
Ing. P.J.S.C Voorn MBA Vice-voorzitter Lid namens Huurdersorganisatie	M	1979	22-6-2017	01-07-2021 Herbenoem-baar	Volkshuisvesting, zorg & welzijn	Senior Ontwikkelings-manager Blauwhoed

6.1.4. Conclusie samenstelling
De raad bestaat krachtens de huidige Statuten uit maximaal vijf leden die primair voor een periode van vier jaar worden benoemd en die voor een volgende zittingstermijn van vier jaar kunnen worden herbenoemd.
De verhouding vrouw/man in de raad was 100% man, maar is vanaf 1 juli 2018 20/80%.
Alle twee huurderszetels in de raad zijn momenteel ingevuld.
Samenvattend concludeert de raad dat de gewenste deskundigheid en ervaring door de huidige én de toekomstige commissarissen is geborgd en na 1 juli 2018 ook qua diversiteit is verrijkt.

6.2. Functioneren

6.2.1. Integriteit en onafhankelijkheid
Alle leden van de raad zijn onafhankelijk van De Vooruitgang. Er bestaan geen overlappingen met andere bestuursfuncties. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van De Vooruitgang, onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers van De Vooruitgang. Geen van de leden van de raad verleent andere diensten dan die welke voortvloeien uit zijn lidmaatschap van de raad of onderhoudt banden met De Vooruitgang, hetzij direct, hetzij indirect, buiten zijn toezichtfunctie.
Voor wat betreft huurders onder eerste- en tweedegraads familieleden meldt de raad het volgende: De vader van het per 1 juli 2014 toegetreden lid van de raad was sinds 2006 reeds huurder van De Vooruitgang. De schoonzus van het per 22 juni 2017 toegetreden lid van de raad is sinds 2017 huurder van De Vooruitgang.

Leden melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter en de overige leden van de raad. In het verslagjaar hebben op dit gebied geen meldingen plaatsgevonden.

De raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directeur-bestuurder 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 aan het belang van De Vooruitgang. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de raad op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

6.2.2. Aanspreekbaarheid

De raad hecht grote waarde aan aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de raad te wenden als daartoe aanleiding is. De contactgegevens van de raad staan op de website van De Vooruitgang.
Daarnaast is de raad voornemens vanuit zijn opvatting over stakeholdersmanagement samen met het bestuur naast deze verslaglegging een verdere stap zetten in de dialoog met de belangrijkste stakeholders met als belangrijkste insteek de veranderende woonbehoefte. Relevante stakeholders zullen hiervoor worden uitgenodigd.

6.2.3. Meldingsplicht

Gedurende het verslagjaar 2018 is er voor de raad op geen enkele manier aanleiding geweest om op basis van de brede meldingsplicht een melding te doen aan de Aw.

6.2.4. Informatievoorziening

De raad heeft afspraken met het bestuur gemaakt over de informatievoorziening. De periodieke verslaggeving, de managementrapportage vindt plaats op basis van een cyclus van vier maanden (tertiaalrapportage) en is gebaseerd op het bewaken van de financiële en volkshuisvestelijke koers van De Vooruitgang.
In 2018 is wederom gestuurd op waarde en kasstromen. Naast deze sturing stelt De Vooruitgang als toetsingsinstrument voor de financiële slagkracht van De Vooruitgang, drie keer per jaar een kasstroomanalyse op.

De raad ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van dienstverlening aan de klanten van De Vooruitgang.

Om zijn taken goed te kunnen vervullen heeft de raad zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur inhoudelijk laten informeren over de vooraf gedefinieerde agendapunten.

Indien daar behoefte aan is laat de raad zich ook informeren door relevante stakeholders buiten de organisatie. Zo zijn er periodiek gesprekken met de huurdersorganisatie VHV, de gemeente op wethouderniveau en de accountant. De raad ervaart deze contacten als zeer belangrijk omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van De Vooruitgang.

Waar specifieke deskundigheid is gewenst, worden adviesbureaus of externe adviseurs door de raad geconsulteerd.

De raad is van oordeel dat de planning- en controlcyclus van De Vooruitgang goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen. De specifieke doelen die de organisatie zich in een jaar stelt, worden in goed meetbare prestatie-indicatoren gedefinieerd en er wordt bijgestuurd als daar aanleiding toe is. Verandering van de omgeving, zoals wijziging van wetgeving, wordt systematisch bijgehouden en de implementatie van verandering wordt beheerst.

6.2.5. Introductieprogramma
De twee per 1 juli 2018 nieuw benoemde leden hebben een introductieprogramma, de leergang 'De nieuwe commissaris', gevolgd.

6.2.6. Werkbezoeken, excursiedagen
In het verslagjaar hebben geen excursiedagen, project- of bedrijfsbezoeken plaatsgevonden. In het verslagjaar heeft de raad wel een samenzijn gehad met de raad van commissarissen van WormerWonen.

6.2.7. Lidmaatschappen
De leden van de raad van commissarissen zijn lid van de VTW, een beroepsvereniging van en voor leden die als commissaris toezicht houden bij woningcorporaties. De VTW behartigt hun belangen en bevordert de kwaliteit en de ontwikkeling van het interne toezicht van woningcorporaties.
De leden ontvangen diverse (digitale) vaktijdschriften en brochures. De leden worden daarnaast in de gelegenheid gesteld om relevante opleidingen te volgen.

6.2.8. Zelfevaluatie
Jaarlijks wordt uitgebreid aandacht besteed aan de zelfevaluatie. Vanaf 2015 laat de raad, mede in het kader van de governance bepaling dat de zelfevaluatie eens per twee jaar onder onafhankelijke, externe begeleiding dient te geschieden, zich hierin bijstaan door Atrivé. De raad heeft in het verslagjaar op 17 april 2018 zonder het bestuur en onder begeleiding van Atrivé het eigen functioneren en dat van de individuele leden van de raad uitvoerig besproken.

Enkele aandachts- en actiepunten die hieruit voortvloeiden zijn:
- naar de toekomst toe gerichter kijken naar wat de organisatie nodig heeft, kaders mee te geven aan het bestuur, hierop te toetsen en de juiste kritische vragen te stellen;
- tijdige agendazetting, het werken met een oplegnotitie, het korter en bondiger bespreken van stukken alsmede het beter voorbereiden van stukken.

De raad kwam tot de conclusie dat het functioneren voldoet aan de eisen die door de samenleving worden gesteld en dat de samenstelling van de raad evenwichtig is.

6.2.9. Permanente educatie
De leden van de raad willen zich verder ontwikkelen voor een goede uitvoering van hun taak. Zij zien hun toezichthouderschap als een vak, waarvoor ze zich regelmatig bijscholen om effectief te zijn en te blijven. Zowel in de praktijk van good governance als in de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting in het algemeen en de volkshuisvestelijke opgave van De Vooruitgang in het bijzonder. Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren.

Volgens het Reglement Permanente Educatie van de VTW moest er voor de leden benoemd voor 1 januari 2015 in de jaren 2015-2016 samen tenminste 10 PE-punten per persoon worden behaald. Vanaf 2017 zijn dit 5 PE-punten per kalenderjaar.

Het aantal behaalde PE-punten per 1 maart 2019 bedraagt:

De heer P.E.G.C. Schokker	36 punten
De heer Ing. P.J.S.C Voorn MBA	21 punten
mr. M.A.J. Kes	12 punten
De heer M.M.E. Hassing	28 punten
Drs. M.C.P. Tuijp RA	18 punten

Hoofdstuk 7: Bezoldiging

In 2015 is Atrivé gevraagd een advies over de bezoldiging van de raad uit te brengen, mede gelet op de toenmalige en maximale bezoldiging, zoals enerzijds de WNT die voorschrijft om toezichthouders

substantieel beter te belonen, omdat toezichthouden steeds professioneler wordt en de laatste jaren meer tijd vergt, de risico's groter zijn geworden en de eisen veel strenger zijn geworden.
Anderzijds het door de VTW voor bezoldiging van haar leden uitgebrachte bindend advies met soberheid en doelmatigheid als uitgangspunt.
Atrivé adviseerde destijds hierover dat de toename van de werkzaamheden en zwaarte van de rol van toezichthouder gezien de veranderende wettelijke context rechtvaardigt om binnen redelijke grenzen de huidige bezoldiging te verhogen.

Ondanks het advies om het VTW-bezoldigingsmaximum als uitgangspunt te nemen heeft de raad gemeend een staffel en een matiging te moeten aanbrengen. Besloten is de vergoeding voor de leden en de voorzitter van de raad te verhogen. Per 1 januari 2016 is de vergoeding op EUR 5.000,- (exclusief eventuele omzetbelasting) per lid gesteld. Deze vergoeding zal jaarlijks worden geëvalueerd.
In de evaluatie over 2018 is besloten de vergoeding voor de leden van de raad van commissarissen voor 2018 te handhaven op EUR 5.000,- op jaarbasis, waarbij in 2019 opnieuw een evaluatie van de verrichtte en te verrichten werkzaamheden zal worden gehouden.

De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van De Vooruitgang. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de raad te waarborgen.
Naast de bezoldiging stelt De Vooruitgang middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie), evaluatie en onbelaste kosten die het individuele lid uit hoofde van zijn functie bij De Vooruitgang maakt. De Vooruitgang voldoet ook de kosten voor de aansprakelijkheidsverzekering die zij heeft afgesloten voor haar leden van de raad in verband met het uitoefenen van de functie als commissaris.

Hoofdstuk 8: Vergadering en overleg

8.1. Vergaderingen, overig

De raad vergaderde in het verslagjaar 2018 vijf keer met het bestuur en vertegenwoordigers van het beleidsteam. Voorafgaand aan een aantal vergaderingen vond vooroverleg plaats.
Alle leden van de raad waren bij elke vergadering in 2018 aanwezig.

Een aantal besluiten van het bestuur, zoals vastgelegd in de Statuten, is onderworpen aan de goedkeuring van de raad. In 2018 heeft de raad alle door het bestuur voorgelegde besluiten goedgekeurd.

Verder zijn er bijeenkomsten geweest in het kader van de zelfevaluatie, visitatie, diverse sessies en workshops in het kader van permanente educatie, voorbereiding en het beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder, een aantal gesprekken met externe adviseurs, sessies ter voorbereiding op gesprek met wethouders en adviesgesprek met Aw over control monitor (risicomanagementsysteem). Daarnaast heeft er een themabijeenkomst inzake de veranderende woonvraag plaatsgevonden.

8.2. Vergader- en besluitenschema

Voorafgaand aan ieder verslagjaar wordt door het bestuur een vergaderschema met daarin te behandelen onderwerpen ter goedkeuring voorgelegd. Op de vergaderingsagenda staan de te nemen besluiten die in de notulen en de daarbij behorende besluitenlijst worden vastgelegd. In het vergaderschema wordt ook de governance jaaragenda opgenomen.

8.3. Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

De communicatie tussen de huurdersorganisatie en de huurderscommissarissen wordt gekenmerkt door korte lijnen.
In februari, mei en september 2018 is er overleg geweest met de huurdersorganisatie VHV. In februari is met name de huurverhoging 2018 besproken, die door de VHV is goedgekeurd. In september 2018 is gesproken over het aangepaste verkoopbeleid en de voorbereiding voor de

algemene ledenvergadering. Deze algemene ledenvergadering is gehouden op 6 november 2018, waarbij het thema duurzaamheid was. Voorafgaand aan de algemene ledenvergadering heeft de jaarlijkse vergadering met tussen de huurderscommissarissen en de VHV plaatsgevonden.
Over diverse onderwerpen (speerpunten prestatieafspraken, communicatie klachten, proactief benaderen huurders, huurderswensen, huurdersbijeenkomst thema 'ouderen en veiligheid') is van gedachten gewisseld en zijn afspraken gemaakt.

In 2018 is tevens een klantenpanel opnieuw opgepakt waarvoor zo'n 50 huurders zich hebben aangemeld. Eind juni 2018 is een eerste vragenronde/ enquête gehouden onder de leden van het klantenpanel. In deze enquête is o.a. gevraagd naar de wens van woningzoekenden naar mogelijk nieuwe woonvormen en vragen over duurzaamheid.

8.4. Overleg met overige stakeholders

Op 24 juli 2018 heeft er een (hernieuwde) kennismaking- en voortgangsgesprek met de wethouder(s) verantwoordelijk voor de portefeuille(s) met raakvlakken met sociale volkshuisvesting plaatsgevonden. Hierbij zijn onderwerpen als de rol en verantwoordelijkheid van de raad, samenwerking gemeente en De Vooruitgang, de Woonvisie en Prestatieafspraken en grondbeleid aan bod gekomen.
Overleg met overige stakeholders, anders dan het hiervoor genoemde voornemen om de dialoog aan te gaan over de veranderende woonbehoefte, lijkt vooralsnog niet opportuun, maar de raad staat hiervoor vanzelfsprekend open en is daarvoor aanspreekbaar.

Hoofdstuk 9: Tot slot

9.1. Vooruitblik

Het komend verslagjaar zal weer in het teken staan van het verder toewerken naar de missie van De Vooruitgang: 'De Vooruitgang biedt betaalbare en passende huurwoningen aan haar doelgroep in Volendam met focus op de bestaande voorraad, maar ook in investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid, betrokkenheid van de huurders en samenwerking met lokale partijen'.
Het Jaarplan 2019 is opgesteld en is voor de raad een uitstekend meetinstrument om de vinger aan de pols te houden.

Daarnaast heeft de raad voor 2019 voor zichzelf een aantal aandachtsgebieden gedefinieerd, die waar wenselijk via (thema)bijeenkomsten verder zullen worden uitgediept:

- inzicht in de strategische ontwikkelrichtingen op basis van een nadere analyse van de woningmarkt in Volendam en de heersende en te verwachten trends en ontwikkelingen op de woningmarkt;
- oriënteren op een nieuwe fase van samenwerken met de gemeente Edam-Volendam om te komen tot een wederkerige relatie;
- de aandachtspunten van de visitatiecommissie inzake distantie en betere vastlegging;
- het optimaliseren van de voor de raad relevante risicomanagement-rapportages;
- verdere digitalisering en (verantwoord) gebruik van data;
- bewaking van de ingezette cultuuromschakeling;
- een herijking van de contacten van de raad met stakeholders.

9.2. Dankwoord

De raad wil graag deze gelegenheid te baat nemen om het bestuur en alle medewerkers van De Vooruitgang wederom te bedanken voor hun inzet en passie gedurende het afgelopen verslagjaar.

Verslag raad van commissarissen d.d. 10 maart 2019

9.3. Slotverklaring d.d. 16 mei 2019

Het bestuur heeft het Verslag 2018 opgesteld, waarin onder meer het volkshuisvestingsverslag en de opgemaakte jaarrekening 2018 zijn opgenomen.

BDO Audit & Assurance B.V. heeft de jaarrekening 2018 gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring d.d. 16 mei 2019.

De raad kan zich verenigen met het verslag van het bestuur.

De raad verleent het bestuur op grond van artikel 25, zevende lid van de Statuten décharge voor het gevoerde beleid en beheer en stelt tijdens de raad van commissarissenvergadering op 16 mei 2019 de jaarrekening vast.

Volendam, 10 maart 2019/16 mei 2019

Raad van commissarissen

w.g. P.E.G.C. Schokker
Voorzitter

w.g. ing. P.J.S.C Voorn MBA
Vicevoorzitter

w.g. mr. M.A.J. Kes
Secretaris

w.g. M.M.E. Hassing
Lid

w.g. drs. M.C.P. Tuijp RA
Lid

4. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG 2018

4.1 Het bouwen, verwerven, bezwaren en slopen van woongelegenheden en onroerende aanhorigheden

Nieuwbouw

Ontwikkeling appartementen en eengezinswoningen Broeckgouw fase 1E
Dit project betreffen 10 eengezinswoningen en 30 appartementen (in drie bouwlagen) ten behoeve van gebroken gezinnen, starters, senioren, statushouders, maar ook huurders met een lichamelijke beperking. De appartementen hebben een parkeervoorziening op het afgesloten binnenterrein. In de nabije omgeving bevinden zich diverse voorzieningen, waaronder een supermarkt, bushalte en basisschool.

De 10 eengezinswoningen zijn opgeleverd op 14 december 2017 en verhuurd op 15 december 2017.

Met de bouw van 30 appartementen is de wachtlijst voor starters, senioren, statushouders en mensen met een lichamelijke beperking iets teruggedrongen. Deze 30 appartementen zijn in april 2018 opgeleverd en verhuurd per 25 en 26 april 2018.

De appartementen zijn ook geschikt voor senioren met een eventuele zorgvraag waarbij wordt ingespeeld op het te realiseren woonzorgcomplex (WoZoCo) in het naastgelegen gebied.

Ontwikkeling Woonzorgcomplex Broeckgouw (WoZoCo)
In de wijk de Broeckgouw in de gemeente Edam Volendam is De Vooruitgang samen met Wooncompagnie uit Hoorn voornemens om een project te realiseren van 102 woningen: 75 voor Wooncompagnie en 27 voor De Vooruitgang.
Het project bestaat uit:

- *Programma Wooncompagnie:*
  Blok 1 – 40 woningen BW (beschermd wonen) met 24-uurszorg
  Blok 1 – enkele ruimten voor De Zorgcirkel ten behoeve van haar zorginfrastructuur
  Blok 2 – 35 woningen W+ (wonen met een plus) geschikt voor zorg op afspraak
  Blok 2 – een ruimte voor gemeenschappelijke activiteiten en ontmoeten “Social Firm”

- *Programma De Vooruitgang:*
  Blok 3 – 27 woningen W+ (wonen met een plus) geschikt voor zorg op afspraak

Van de 102 woningen zijn 70 woningen bestemd voor huurders met een indicatie voor zorg en 32 woningen bestemd voor reguliere verhuur. Partner in dit project is De Zorgcirkel uit Purmerend.

Definitief ontwerp WoZoCo

De opzet van het plan is volgens het financieringsprincipe “scheiden wonen en zorg”, waarbij de corporaties de woonruimte verhuren aan de individuele huurder en de zorginstelling zorg op maat levert volgens de financieringskaders vanuit de zorgbudgetten, bijvoorbeeld zoals VPT (“volledig pakket thuis” via het zorgkantoor) of WMO (“wet maatschappelijke ondersteuning” via de gemeente).

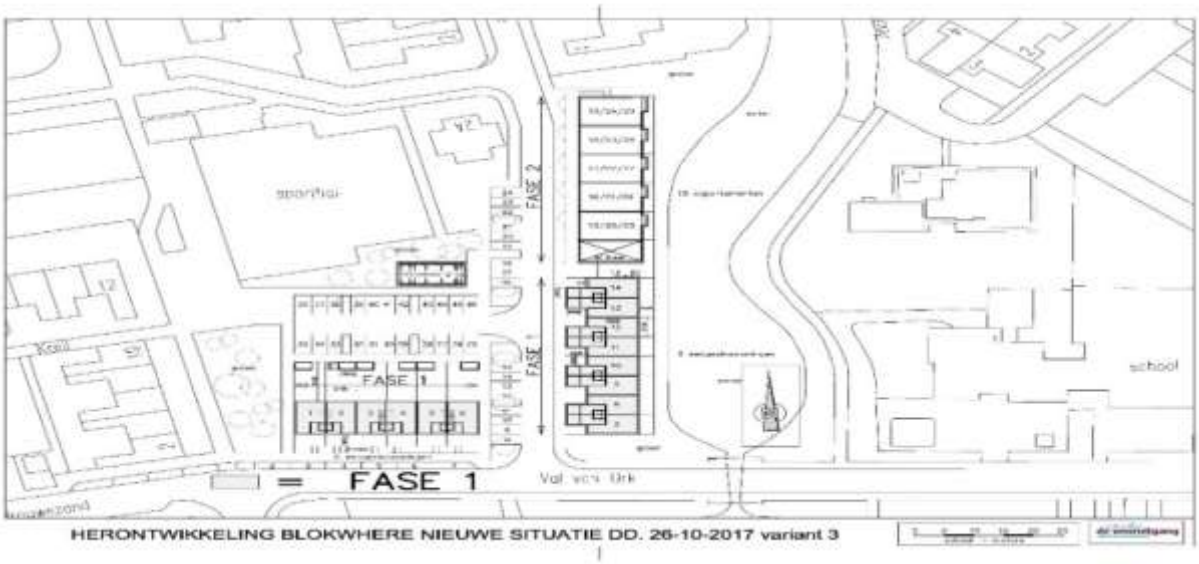
Naar verwachting wordt in juli 2019 gestart met de bouw van dit complex.

Ontwikkeling Blokwhere

Op 7 april 2017 heeft gemeente Edam-Volendam De Vooruitgang verzocht te bezien in hoeverre de voormalige locatie van basisschool De Blokwhere geschikt is voor herontwikkeling tot sociale woningbouw. Aan de hand van de stedenbouwkundige studies en gesprekken met de Gemeente is De Vooruitgang in de gelegenheid gesteld een bod uit te brengen op de grond. Plan is om op deze locatie 14 eengezinswoningen (eerste fase oplevering 2019) en 15 appartementen (tweede fase, oplevering 2020) te realiseren.

In december 2017 is een verzoek tot vooroverleg ingediend bij de Gemeente betreffende de procedure aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan en voor het onderdeel bouwen van de 14 eengezinswoningen (eerste fase). In juni 2018 is het vooroverleg afgerond. De omgevingsvergunning kan worden aangevraagd nadat de koopovereenkomst is ondertekend. Inmiddels is er overeenstemming over de grondprijs, echter is er nog wel overleg met de Gemeente over de af te sluiten overeenkomst waarin condities, ontwikkelvoorwaarden, juridische, fiscale en financiële kaders worden vastgelegd.

Begin 2019 is de koopovereenkomst ondertekend. Gelijk is toen ook de omgevingsvergunning voor fase 1 ingediend. Met een doorlooptijd van 26 weken en bezwaartermijn van 6 weken kan in oktober 2019 opdracht worden gegeven aan de aannemer. Start bouw zou dan eind 2019 zijn. Mogelijke bezwaren door omwonenden kunnen voor vertraging zorgen.



Ontwikkeling startersappartementen, locatie sporthal De Seinpaal
De Vooruitgang heeft in oktober 2014 een bod uitgebracht op de grond met opstallen op de locatie sporthal De Seinpaal welke per eind 2018 nog in eigendom was bij de Gemeente. De Gemeente wil deze locatie herontwikkelen en De Vooruitgang wil op deze locatie 24 driekamerappartementen en 26 tweekamerappartementen realiseren voor starters. Op 21 april 2015 is een positief besluit genomen over de herontwikkeling en de verplaatsing van sporthal de Seinpaal naar het terrein van zwembad De Waterdam. In december 2017 is begonnen met de start van de bouw van de nieuwe Seinpaal en deze is op 18 december 2018 geopend. Het oude pand staat sinds januari 2019 leeg en wordt niet meer gebruikt.

Voor de ontwikkeling van de appartementen, moet qua procedure een bestemmingsplanwijziging plaatsvinden. De Gemeente heeft aangegeven dat De Vooruitgang een ruimtelijke onderbouwing kan gaan laten maken. Een onderdeel van de procedure is dat De Vooruitgang de buurt zal informeren.
Alvorens te investeren in de verdere uitwerking zal eerst de grond moeten worden aangekocht en een koopovereenkomst moeten worden ondertekend. Regelmatig vindt overleg plaats met de Gemeente over de af te sluiten overeenkomst waarin condities, ontwikkelvoorwaarden, juridische, fiscale en financiële kaders worden vastgelegd. De ontwikkeling van de bouw van het complex hangt hier van af.

Oude Sporthal De Seinpaal

Ontwikkeling seniorenappartementen en eengezinswoningen, locatie Maria Goretti
Donderdag 17 september 2015 was een bijzondere dag voor veel sportief en maatschappelijk betrokken organisaties in onze Gemeente. De plannen voor herontwikkeling van het Maria Goretti

complex in Volendam hebben met de goedkeuring van een voorbereidingskrediet groen licht gekregen van de gemeenteraad.

Sinds deze datum zijn betrokken partijen in overleg om te komen tot herontwikkeling van deze locatie. Plan van De Vooruitgang is om op deze locatie 62 huurappartementen en 9 grondgebonden huurwoningen te realiseren. In eerste instantie was sprake van een koopgedeelte van zeven woningen. Dit was nodig om een zo hoog mogelijke grondbieding te krijgen. Uitgaande van dezelfde grondbieding is, samen met de Gemeente, gekeken of gezien de toenemende vraag naar huurwoningen alle woningen in de sociale huur zouden kunnen. Met de stedenbouwkundige van de Gemeente hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden en dit heeft geresulteerd in een iets andere verkavelingsopzet waarbij de koopwoningen zijn omgezet naar gestapelde huurappartementen. Hierdoor is het mogelijk gebleken om vijf extra woningen te creëren. De bestemmingsplankaart zal hierop worden aangepast en worden voorgelegd aan het College van Burgemeester & Wethouders en Gemeenteraad. De volgende stap is dat De Vooruitgang de buurtbewoners wil informeren over de ontwikkelingen tot nu toe, waarna de bestemmingsplanprocedure kan worden gestart. Dit zal gebeuren nadat de koopovereenkomst ondertekend is. De verwachting is dat in het eerste half jaar van 2019 de koopovereenkomst definitief is. Het terrein met opstallen van de Maria Goretti zal op zijn vroegst in januari 2020 vrijkomen. Een mogelijke beroepsprocedure is in deze planning niet meegenomen.

In dit plan wordt een aantal appartementen gerealiseerd ten behoeve van cliënten van de Stichting Odion. Stichting Odion kan een schaal- voordeel realiseren op het gebied van 24-uurzorg met de nabij de Maria Goretti gelegen locatie Boelenspark. De cliënten van Odion hebben hun thuisbasis in de Oude Kom van Volendam nabij diverse voorzieningen en in de buurt van ouders en mantelzorgers. Door de clustering van zorg voor de Odion cliënten komen elders in de complexen van De Vooruitgang appartementen vrij voor starters op de woningmarkt.

Huidige locatie Maria Goretti

Bezit

	2018	2017	2016	2015	2014
Gegevens woningbezit:					
Aantal verhuureenheden 01-01	1161	1146	1150	1158	1159
- Aantal opgeleverd	30	17	-	-	-
- Aantal aangekocht	-	-	-	-	-
- Aantal gesplitst	-	-	-	-	1
- Aantal verkocht	3	2	4	1	2
- Aantal gesloopt	-	-	-	7	-
	---	---	---	---	---
Aantal verhuureenheden 31-12	1188	1161	1146	1150	1158

Bezwaren van onroerende zaken

Er zijn geen wooneenheden met hypotheek bezwaard.

Verdeling woningbezit naar huurklassen

De verdeling van het woningbezit naar soorten en huurklassen laat eind 2018 het volgende beeld zien ten opzichte van eind 2017:

Huur-klassen	Goedkoop		Betaalbaar		Duur tot HTG		Duur > HTG		TOTAAL	
	Tot € 417,34	tot € 414,03	417,34/ € 640,14	414,03/ € 635,05	640,14 / € 710,68	635,05 / € 710,68	> € 710,68	> € 710,68		
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
EGW	6	6	229	248	92	76	0	0	327	330
App.	161	178	400	352	76	77	0	0	637	607
Kl. EGW	6	6	37	37	0	0	0	0	43	43
ALW	1	2	92	96	60	55	28	28	181	181
Totaal	174	192	758	733	228	208	28	28	1188	1161

EGW=eengezinswoning/App.=appartement/Kl. EGW=kleine eengezinswoning/ALW=aanleunwoning

Voor de kwalificaties goedkoop, betaalbaar en duur wordt uitgegaan van de kwaliteitskortingsgrens en de hoogste aftoppingsgrens, die worden gehanteerd door het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties.

Leeftijd woningbezit

Verdeling van de woningen naar bouwjaar en woningtypen:

Bouwjaar	Aantal	Percentage
1945 t/m 1959	48	4,0
1960 t/m 1969	98	8,2
1970 t/m 1979	274	23,1
1980 t/m 1989	223	18,8
1990 t/m 1999	215	18,1
2000 t/m 2009	171	14,4
2010 en later	159	13,4
	1188	100,0

Woningtypen	Aantal
Eengezinswoningen	327
Flats	637
Kl. eengezinswoningen	43
Aanleunwoningen	181
	1188

De bestaande voorraad bevindt zich binnen het statutair vastgestelde werkgebied.

Conditiemeting volgens NEN 2767

In 2017 is door De Vooruitgang, in samenwerking met een bouwtechnisch bureau de technische conditie van de woningvoorraad door een bouwtechnisch bureau in kaart gebracht. Vanaf 2018 wordt jaarlijks van 1/3 deel van het bezit de conditie gemeten. De woningvoorraad is met een geaggregeerde score van 3 in technisch redelijke conditie. De Vooruitgang heeft geen complexen met een slechte of zeer slechte score. De resultaten van de conditiescore vormen input voor de meerjarenonderhoudsbegroting waarbij De Vooruitgang ernaar streeft de complexen naar niveau 2 te brengen. Dit mede gezien de nieuw te bouwen woningen de komende jaren.

Conditiescore	Aandeel Woningvoorraad
1. uitstekende conditie	24%
2. goed	12%
3. redelijk	52%
4. matig	12%
5. slecht	-
6. zeer slecht/sloop	-
Niet bekend	-
Totaal	100%

Het in stand houden en verbeteren van woningen

Algemeen

De Vooruitgang heeft een gedifferentieerd woningbezit. Eén van de belangrijkste taken van De Vooruitgang is de instandhouding van de woningvoorraad door het goed uitvoeren van het onderhoud. Het inspelen op bewonerswensen en het bieden van keuzemogelijkheden zijn belangrijke aspecten van het onderhoudsbeleid.
Door het bieden van keuzes krijgen onze huurders meer mogelijkheden om hun woning volgens specifieke woonwensen in te richten. Hierdoor ontstaat een grotere klanttevredenheid.
Het verbeteren van de kwaliteit van het woningbezit gebeurt niet alleen om de veroudering tegen te gaan, maar ook om de woningen woontechnisch aan de eisen van deze tijd aan te passen. Regelmatig vinden deze aanpassingen plaats bij mutaties.
Het onderhoudsbeleid heeft een nauwe relatie met plannen op het terrein van herstructurering, modernisering en groot onderhoud. De labeling van de verschillende delen van het woningbezit is daarom ook bepalend voor de wijze waarop het onderhoud wordt uitgevoerd.

Klachtenonderhoud

In het verslagjaar 2018 is een bedrag van € 204.639,- uitgegeven aan klachtenonderhoud.
In 2017 bedroeg dit € 186.007,-.

Mutatiekosten

Het aantal verhuringen lag in 2018 op 84. Hierin zitten ook de 30 nieuw opgeleverde appartementen aan de Kimsterweg waardoor het aantal mutaties op 54 kwam (2017: 61). De mutatiekosten bedroegen in 2018 € 90.160,- (2017: € 82.319,-).

Planmatig onderhoud

Uitgangspunt van de meerjaren onderhoudsplanning is een complexmatige aanpak van het planmatig onderhoud. Hierdoor is de uitvoering beheersbaar en kan kostenbesparend worden gewerkt.

In 2018 zijn onder meer de volgende planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd:

- complex 5, 22, 30, 37, 39 en 43	(volledige) schilderbeurt
- complex 23, 29, 30, 37, 40 en 43	vervangen cv's
- complex 10, 11 en 12	vervangen asbest schuurdaken
- complex 9, 12, 32, 33, 34, 35, 41 en 52	herstel goten, gevels, daken
- complex 40	vernieuwen wanden entree, gangen, hallen
- complex 25, 30, 41 en 45	vervangen/onderhouden ventilatieunits/WTW
- complex 45	ophogen bestrating
- complex 23	vervangen armaturen/lampen/noodverlichting
- complex 30	herstel kozijnen/scharnieren bergingen

In 2018 is in totaal uitgegeven aan planmatig onderhoud € 1.223.773,- (2017: € 1.024.760,-).

Woningverbeteringprojecten

Als een huurder een bepaalde voorziening wil laten aanbrengen, bijvoorbeeld glasisolatie of centrale verwarming, dan wordt een kostendekkende huurverhoging doorberekend. In 2018 is hiertoe een bedrag van € 65.219,- (2017: € 51.268,-) geactiveerd.

Energetische maatregelen

Vervanging cv-installaties

In het kader van de energiebesparing, milieubescherming en ter verlaging van de woonlasten voor de huurder worden na verstrijken van de technische levensduur de conventionele cv-ketels vervangen door combi-HR-ketels. In het jaar 2018 zijn 111 cv-ketels vervangen (2017: 1). De kosten hiervan bedroegen € 198.097,- (2017: € 2.006,-).

Plaatsen pv-installaties

Om te komen tot energiebesparing en lastenverlaging voor huurders zijn de afgelopen jaren op verschillende complexen zonnepanelen geplaatst.

Vanaf 1 januari 2009 is voor woningcorporaties het energieprestatie-certificaat verplicht bij de verhuur van woningen. Begin 2008 heeft De Vooruitgang opdracht gegeven aan een bedrijf dat is gespecialiseerd in het uitvoeren van energieprestatie-adviezen.
In april 2008 zijn alle opnames afgerond. De aanpassingen welke na de opnames zijn uitgevoerd zijn in 2009 tot en met 2018 verwerkt.

Per ultimo 2018 geeft dit het volgende beeld:

Zeer energie zuinig	Aantal Woningen per 31-12-2018	In %
0,6 <= 0,8	7	1%
0,8 <= 1,2	506	43%
1,2 <= 1,4	269	23%
1,4 <= 1,8	287	24%
1,8 <= 2,1	75	6%
2,1 <= 2,4	24	2%
2,4 <= 2,7	17	1%
> 2,7	3	0%
zeer energie onzuinig	1.188	100%

Het beleid is er op gericht een verbetering door te voeren in de index. Ultimo 2018 bezit De Vooruitgang 1069 (1007) woningen met een groen label ofwel 91% (87%) van het totale bezit.

Het aantal woningen met een niet-groen label is van 154 per 31 december 2017 gedaald naar 119 per 31 december 2018. De daling van 2 woningen is veroorzaakt doordat twee woningen met een niet-groen label zijn verkocht. De overige labels zijn gewijzigd door uitgevoerde isolatiewerkzaamheden of doordat woningen (opnieuw) zijn afgemeld.

Gedurende 2018 zijn in 53 woningen energie investeringen gedaan.

Onderstaand overzicht geeft per jaar aan wat de door De Vooruitgang beoogde gemiddelde EPC-waarde per woning was, met daaronder de werkelijk gerealiseerde gemiddelde EPC-waarde.

Gemiddelde EPC-waarde	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Streven	1,66	1,62	1,55	1,48	1,44	1,38	1,34	1,31	1,29	1,27
Gerealiseerd	1,66	1,61	1,56	1,45	1,39	1,36				

Gemiddelde EI	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Streven	1,39	1,38	1,36	1,35	1,33	1,31	1,30
Gerealiseerd	1,39	1,37	1,37	1,33			

Uit dit overzicht blijkt dat De Vooruitgang tot en met 2014 op schema lag wat betreft de gerealiseerde gemiddelde EPC-waarde ten opzichte van de streefwaarde.
Het convenant was gebaseerd op de nu vervallen EPC-waarden en energielabels.
Uitgaande van de huidige wetgeving, nieuwbouwplannen en geplande energie-investeringen streeft De Vooruitgang naar een gemiddelde EI van 1,30 in 2021.

In het Convenant Energiebesparing Corporatiesector is afgesproken dat de corporatiewoningen in 2021 gemiddeld label B (<= 1,40) moeten hebben. Met een gemiddelde energie index van 1,33 voldoet De Vooruitgang hier per ultimo 2018 reeds aan.

Op de lange termijn, uiterlijk 2050, moeten de corporatiewoningen CO2 neutraal zijn. De Vooruitgang houdt de nieuwe ontwikkelingen op het gebied van energiebesparing goed in de gaten. In eerste instantie zullen de maatregelen met de beste kosten/baten verhouding worden uitgevoerd.

4.2 Leefbaarheid

De Vooruitgang definieert leefbaarheid als ‘de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld’.
Sinds de introductie van de nieuwe Woningwet is ‘inzet op leefbaarheid’ geen verantwoordelijkheid en kerntaak meer van woningcorporaties.

De kwaliteit van wonen wordt mede bepaald door de woning zelf en door de woonomgeving. Om die reden geeft De Vooruitgang, waar nodig, prioriteit aan het investeren in wijken waar De Vooruitgang bezit heeft. De Vooruitgang heeft zich de afgelopen jaren altijd ingezet voor een leefbare, prettige en veilige woonomgeving.

Het jaarlijkse onderzoek ‘Beste gemeenten’ is het onderzoek van weekblad Elsevier en Bureau Louter te Delft naar de woonkwaliteit van alle 380 Nederlandse gemeenten. Op bijna 100 indicatoren worden gemeenten met elkaar vergeleken. Dit wordt gebundeld tot 12 brede “rubrieken” waarbij gekeken wordt naar de beste mix van wonen, werken, winkelen, onderwijs, zorg, veiligheid, cultuur, rust en ruimte.
De gemeente Edam-Volendam eindigde in 2018 op een 15^{e} plaats. In 2017 was dit de 14^{e} plaats van de 388 gemeenten. Inwoners van de gemeente Edam-Volendam waarderen de leefbaarheid dus positief. De Vooruitgang wil een goede verhuurder zijn en is tevreden dat zij, als sociaal maatschappelijke speler in de Gemeente, voor een deel heeft mogen bijdragen aan deze hoge score.

Sociale leefbaarheid wordt opgepakt samen met de V(ereniging) H(uurders) V(olendam), Gemeente, politie, zorgaanbieders, seniorenraad en andere belanghouders. Daarnaast stimuleert De Vooruitgang het gebruik van gemeenschappelijke ruimten bij, met name voor senioren gereserveerde complexen, waar bewoners diverse activiteiten kunnen ontplooien om ontmoeting mogelijk te maken en daarmee het welzijn van de bewoners te vergroten. De bewoners stellen deze manier van samenkomen zeer op prijs.

Leefbaarheid is ook oog en oor hebben voor misstanden en dreigende escalatie in de buurt en tussen huurders onderling. Onze medewerkers en met name onze woonconsulente hebben een groot

netwerk in de maatschappij en kunnen dus snel contact opnemen met professionals om in actie te komen.

De woonconsulente heeft samen met de woonconsulente van de Wooncompagnie in 2017 overleg gevoerd met de veiligheidscoördinator van de Gemeente over het inzetten van BOA's bij het opsporen van woonfraude. De veiligheidscoördinator zou de mogelijkheden hiervoor onderzoeken en dit mogelijk vastleggen in een convenant tussen Gemeente, woningcorporaties en eventueel politie. Dit is ook opgenomen in de prestatieafspraken 2017-2021 welke in december 2017 zijn vastgesteld. In januari 2018 heeft wethouder Tuijp aangegeven goedkeuring hiervoor te hebben verstrekt. Door wisseling van personeel intern bij de Gemeente is dit blijven liggen. Eind 2018 is eindelijk een concept ontvangen van het convenant "onrechtmatige bewoning". In 2019 zal dit convenant worden ondertekend en zal de samenwerking opgestart worden. Afgesproken is om eind 2019 de samenwerking te evalueren.

Steeds vaker bereiken De Vooruitgang klachten over burenoverlast en dan met name door buren met psychische problemen. Dit is, ook landelijk, een toenemend probleem binnen de sector. De woonconsulente pakt deze zaken op en probeert binnen het sociale netwerk van hulpverleningsinstanties en Gemeente te zoeken naar een passende oplossing. De Gemeente is samen met beide corporaties een samenwerking aangegaan met Beterburen. Deze organisatie zet vrijwilligers in om te bemiddelen bij burenruzies. Eind 2018 is de concept samenwerkingsovereenkomst tussen Gemeente, Beterburen en beide corporaties ontvangen. Deze zal begin 2019 worden ondertekend. Per 1 oktober 2018 is Beterburen al actief binnen onze gemeente. Door De Vooruitgang wordt het initiatief voor de buurtbemiddeling ten behoeve van huurders van De Vooruitgang ondersteund.

Sinds eind 2015 is het urgentiebeleid door de gemeente Edam-Volendam uitgerold. Zij hebben een urgentiecommissie opgericht, bestaande uit de wethouder, een voorzitter aangesteld door de Gemeente, iemand van het zorgteam van de Gemeente en de woonconsulenten van de Wooncompagnie en De Vooruitgang. Zij komen tweemaandelijks bijeen om de urgentieaanvragen te bespreken. In 2018 hebben zij zeven vergaderingen gevoerd, waarin 31 aanvragen zijn behandeld. Sommige hiervan zijn meerdere malen in een vergadering behandeld, omdat er bezwaar ingediend was tegen de uitspraak of de stukken waren bij 1e indiening niet compleet.
In 2017 werden 62 aanvragen behandeld.
Uiteindelijk zijn in 2018 acht aanvragen positief beantwoord met een urgentie indicatie. In 2017 waren dit er tien. Van de acht urgent woningzoekenden zijn er zes toegewezen aan De Vooruitgang en twee aan de Wooncompagnie.
In 2018 is door De Vooruitgang aan één huurder een doorstroomurgentie toegekend. Deze wordt verstrekt aan huurders van 75 jaar of ouder van De Vooruitgang, die vanuit een eengezinswoning willen verhuizen naar een aanleunwoning van De Vooruitgang.

Sociaal beheer

De Vooruitgang biedt huurders, in strikte situaties, de gelegenheid om hun woning voor de periode van maximaal één jaar in huisbewaring te geven. Hiertoe wordt een contract voor huisbewaring afgesloten. In 2018 heeft de woonconsulente in een aantal aanvragen tot huisbewaring bemiddeld en is één contract afgesloten.

Met betrekking tot het huisvesten van statushouders vindt regelmatig overleg plaats tussen het COA, de Gemeente en de corporaties. De begeleiding van statushouders bij huisvesting verloopt steeds beter. Dit komt grotendeels door de betrokkenheid van de vrijwilligers die de statushouders begeleiden. De integratie van de geplaatste statushouders is voorspoedig verlopen in 2018.

De woonconsulente heeft in 2018 diverse gesprekken gevoerd inzake overlast. Hierbij ziet zij een afname in de verdraagzaamheid van huurders. Huurders melden zich in een steeds vroeger stadium bij de corporatie met overlast. De verwachtingen van de huurders naar de corporatie toe worden ook steeds hoger. Huurders met problemen beroepen zich al snel op het aantasten van hun woongenot en eisen van de corporatie dat zij een oplossing aan dragen. Echter is de oplossing vaak te vinden in het simpel in gesprek gaan en blijven met je buren om tot een prettige leefomgeving te komen. Dit wordt door de woonconsulente dan ook als structurele oplossing aangedragen. De woonconsulente wijst huurders op de eigen verantwoordelijkheid. Mocht het echt niet lukken om onderling tot een oplossing te komen, dan zal de woonconsulente de betrokkene doorverwijzen naar Beterburen.

De woonconsulente heeft het afgelopen jaar met diverse huurders met betalingsproblemen gesprekken gevoerd. Oplossingen voor de problemen van deze huurders variëren van het afsluiten van een betalingsregeling tot het doorsturen van huurders naar schuldhulpverlening. Met een plaatselijke bewindvoerder is afgesproken om bewoners met terugkerende betalingsproblemen te begeleiden naar een structurele oplossing. In eerste instantie zal budgethulp worden ingezet. Mocht dat geen resultaat opleveren, dan kan via de rechter een bewindvoerder worden aangesteld.

Eind 2018 had de deurwaarder van drie van onze huurders de invordering in handen. Voor twee van deze huurders is een minnelijke schuldsanering aangevraagd. De Vooruitgang ziet een toename van het aantal aanvragen voor minnelijke schuldsanering. De Vooruitgang is heel alert op huurachterstanden en probeert altijd in een zo vroeg mogelijk stadium te bemiddelen, om deze langdurige trajecten te voorkomen.
In 2018 is voor één huurder via de rechter ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning uitgesproken. Deze huurder is met de noorderzon vertrokken, waardoor inning van de achterstand niet mogelijk is.

4.3 Wonen en zorg

In 2017 is door de Gemeente de Woonvisie 2017-2021 vastgesteld. Door De Vooruitgang is een bod uitgebracht op deze woonvisie, waarin zij heeft beschreven welke volkshuisvestelijke taken zij voor haar ziet om gestalte te geven aan het gemeentelijk woonbeleid.

Met betrekking tot het wonen met zorg is door de Gemeente in 2018 de Woonzorgvisie 2018-2023 vastgesteld. Hierin is een grote bijdrage geleverd door beide corporaties als ook de beide huurdersverenigingen. In de visie is de zorg uitgesproken over het tekort aan sociale huurwoningen. Door de vergrijzing is het aantal woningzoekenden naar een aanleunwoning flink toegenomen en naar verwachting wordt dat de komende jaren niet anders. Om daar een oplossing voor te bieden is in 2018 besloten om gezamenlijk het Woonzorgcomplex in de Broeckgouw te bouwen. Een mooie eerste stap, maar het is nog niet genoeg. Om die reden is veelvuldig overleg met de Gemeente en zullen goede afspraken gemaakt moeten worden over de kaderstelling van vrijkomende inbreilocaties, om op die manier de corporaties de mogelijkheid te bieden om haar woningbezit uit te breiden.

Door de corporaties wordt goed gekeken naar de mogelijkheden voor het huisvesten van senioren. In 2017 heeft De Vooruitgang in dit kader het doorstroombeleid opgesteld. Dit doorstroombeleid is gericht op senioren van 75 jaar en ouder die in een eengezinswoning van De Vooruitgang wonen. Zij worden gestimuleerd om “door te stromen” naar een voor hen passende aanleunwoning aan de St. Gerardusstraat, St. Nicolaashof en Roerstraat.
Deze huurders worden benaderd door De Vooruitgang om hen te helpen bij het inschrijven als woningzoekende en het verkrijgen van de doorstroomurgentie. In 2018 zijn 30 bewoners (2017: 15) benaderd en hiervan hebben twee huurders (2017: 2) aangegeven gebruik te willen maken van het

aanbod van De Vooruitgang. Aan hen is een doorstroomurgentie verstrekt. Inmiddels zijn beide huurders daadwerkelijk verhuisd naar een aanleunwoning. Op deze manier worden eengezinswoningen vrijgespeeld voor de doelgroep.

Uit de enquête 2017 die De Vooruitgang in samenwerking met De Zorgcirkel heeft gehouden onder de bewoners van de St. Gerardusstraat, St. Nicolaashof en Roerstraat bleek o.a. dat er behoefte is aan een ontmoetingsruimte. In 2018 heeft De Vooruitgang het idee uitgewerkt om op de bestaande bergingen aan de St. Gerardusstraat een recreatieruimte te bouwen. De bouwvergunning is verleend in 2018 en in 2019 zal begonnen worden met de bouw en realisatie van deze recreatieruimte.

In de wijk Broeckgouw in Volendam is De Vooruitgang samen met de Wooncompagnie uit Hoorn voornemens om een woonzorgcomplex te realiseren. Hiervoor is samenwerking gezocht met de Zorgcirkel. Dit complex bestaat uit:

- *Programma Wooncompagnie:*
  Blok 1 – 40 woningen BW (beschermd wonen) met 24-uurszorg
  Blok 1 – enkele ruimten voor De Zorgcirkel ten behoeve van haar zorginfrastructuur
  Blok 2 – 35 woningen W+ (wonen met een plus) geschikt voor zorg op afspraak
  Blok 2 – een ruimte voor gemeenschappelijke activiteiten en ontmoeten “Social Firm”

Programma De Vooruitgang:
Blok 3 – 27 woningen W+ (wonen met een plus) geschikt voor zorg op afspraak.

De opzet van het plan is volgens het financieringsprincipe “scheiden wonen en zorg”, waarbij de corporaties de woonruimte verhuren aan de individuele huurder en de zorginstelling zorg op maat levert volgens de financieringskaders vanuit de zorgbudgetten, bijvoorbeeld

WMO (“wet maatschappelijke ondersteuning” via de gemeente).

Naar verwachting wordt in mei 2019 gestart met de bouw van dit complex.

Wet Maatschappelijke Ondersteuning

De toegankelijkheid van woningen en het aanpassen van woningen voor huurders met een handicap ziet De Vooruitgang als één van haar volkshuisvestingstaken. Door het wegvallen van de vergoeding door de gemeente Edam-Volendam inzake de WMO, heeft De Vooruitgang een deel van de kosten voor het aanbrengen van eenvoudige voorzieningen voor haar rekening genomen. Eenvoudige voorzieningen zijn bijvoorbeeld beugels in toilet/ badkamer of een verhoogde toiletpot. De Vooruitgang brengt de voorziening aan en vraagt een bijdrage in de kosten aan de bewoners. Dit betreft een hele kleine bijdrage en de kosten voor het aanbrengen van de voorziening lopen flink op. Ook de vraag van bewoners naar specifieke aanpassingen wordt steeds groter.
Ten behoeve van de aanpassing van woningen in het kader van de WMO heeft De Vooruitgang in het verslagjaar 2018 een bedrag van € 5.368,- (2017: € 930,-) voor haar rekening genomen.

WonenPlus

Voor ouderen, gehandicapten en chronisch zieken die wonen in de gemeente Edam-Volendam bestaat de mogelijkheid om gebruik te maken van de diensten van WonenPlus.
WonenPlus ondersteunt ouderen, gehandicapten en chronisch zieken bij het zelfstandig wonen door het geven van informatie, advies en praktische ondersteuning en door het organiseren van gewenste zorg- en dienstverlening. Het basispakket bij lidmaatschap biedt onder andere de volgende diensten:

- lichte tuinwerkzaamheden;
- klusjes in en om het huis;
- boodschappenservice;
- hulp bij administratie;
- sociale activiteiten.

De consulenten van WonenPlus zijn de spil waar het om draait in het netwerk van de diensten op het terrein van Wonen, Zorg, en Welzijn en zijn het aanspreekpunt van de klanten en vrijwilligers. Voor abonnees zijn de vrijwilligersdiensten gratis.

Juist omdat WonenPlus deze praktische diensten levert en De Vooruitgang een corporatie is die als maatschappelijk ondernemer veel aandacht heeft voor kwetsbare groepen in de samenleving en voor leefbaarheid, hadden beide organisaties tot 2018 een overeenkomst afgesloten waarin de onderlinge samenwerking en betrokkenheid was vastgelegd. De huurders van De Vooruitgang ontvingen een korting op de abonnementskosten. Helaas is de financiële bijdrage aan WonenPlus niet meer mogelijk, geredeneerd vanuit de nieuwe Woningwet.

Ook heeft de Gemeente in 2018 een aantal diensten die vanuit het wijksteunpunt door WonenPlus werden uitgevoerd, opnieuw aanbesteed. De SMD heeft deze aanbesteding gewonnen, waardoor WonenPlus per 1 september 2018 geen zitting meer heeft in het wijksteunpunt. WonenPlus is nu aan het onderzoeken of zij op eigen kracht verder kunnen. Gehoopt wordt dat begin 2019 duidelijkheid komt vanuit de Autoriteit Wonen over de financiële bijdrage aan WonenPlus ten behoeve van huurders van De Vooruitgang.

De Vooruitgang onderhoudt nauwe contacten met het servicepunt van WonenPlus en kan op die manier haar bewoners snel en goed in contact brengen met de consulenten van WonenPlus. Om hen tegemoet te komen heeft De Vooruitgang in overleg met de VHV besloten om onderdak te bieden aan het servicepunt van WonenPlus. Voorlopig hebben zij ’s ochtends spreekuur vanuit de recreatieruimte aan de Kielstraat. Eind 2018 heeft de VHV geëvalueerd met WonenPlus. Uit deze evaluatie is gebleken dat WonenPlus heel tevreden is met de locatie aan de Kielstraat.

Net als in voorgaande jaren heeft De Vooruitgang ook in 2018 een aantal informatiebijeenkomsten georganiseerd in de recreatieruimten van diverse complexen in samenwerking met de Gemeente, WonenPlus, Evean en De Zorgcirkel. Deze informatiebijeenkomsten zijn opgezet als een soort koffieochtend. Zeer laagdrempelig en in een informele sfeer. Voor iedere bijeenkomst is gekozen voor een actueel thema welke is besproken. De VHV heeft in 2018 een grote rol gespeeld bij het actief benaderen van bewoners voor deze koffieochtenden.

4.4 Het verhuren van woningen

Algemeen

Beschikbaar, bereikbaar én betaalbaar
De Vooruitgang wil, voor zover mogelijk, haar klanten zelf laten bepalen in welke buurt of woning zij graag zouden willen wonen. De druk op betaalbare woningen blijft stijgen, mede door het verplicht passend toewijzen van woningen. De gevolgen van de invoering van het passend toewijzen per 1 januari 2016 wordt steeds helderder. De groep woningzoekenden in het middensegment hebben het zwaar. Doordat de grootste groep woningzoekenden in de laagste categorie valt, is er een beperkt aantal woningen gelabeld voor de woningzoekenden in het middensegment. De wachttijd voor deze woningzoekenden loopt behoorlijk op. Om die reden heeft De Vooruitgang in 2018 het woningbezit opnieuw gelabeld.

De Vooruitgang ziet ook de vraag naar (kleine) eengezinswoningen toenemen. Dit komt voornamelijk door het groeiende aantal gebroken gezinnen. Maar ook startende woningzoekenden die geen hypotheek krijgen voor het kopen van een woning, zijn aangewezen op de sociale huurmarkt. Ten behoeve van deze doelgroep is De Vooruitgang voornemens om in 2019 op de locatie van de oude school Blokwhere 14 (kleine) eengezinswoningen te gaan bouwen.

Om inkomsten te genereren voor o.a. de nieuwplannen van De Vooruitgang is in de prestatieafspraken met de Gemeente afgesproken dat De Vooruitgang jaarlijks maximaal vijf woningen mag verkopen. In 2018 heeft De Vooruitgang drie eengezinswoningen verkocht.

Passend toewijzen
De Vooruitgang moet vanaf 1 januari 2016 zorgdragen dat woningzoekenden met recht op huurtoeslag een woning krijgen met een huurprijs onder de zogeheten aftoppingsgrens (voor één en tweepersoonshuishoudens € 597,30 per maand en voor huishoudens met drie of meer personen € 640,14 per maand). Eénpersoonshuishoudens met een inkomen boven € 22.400,- of meerpersoonshuishoudens met een inkomen boven € 30.400,- komen in aanmerking voor duurdere woningen. Door passend toewijzen, krijgen huurders een woning waarvan de huur aansluit bij hun inkomen. Het voorkomt dat huurders snel in de betalingsproblemen komen en dat het bedrag dat het rijk moet uitgeven aan huurtoeslag te snel oploopt.
De Vooruitgang past het principe toe van 'strikt-passend'. Dit houdt in dat de huurprijs van een woning niet wordt aangepast aan het inkomen van de woningzoekende cq. aspirant huurder van een woning. De woningzoekende moet derhalve altijd actuele inkomensgegevens overleggen en kan alleen reageren op woningen met een huurprijs die past bij het inkomen. Gevolg van deze maatregel is dat, de keuzevrijheid van de woningzoekenden wordt beperkt en de wachttijd voor bepaalde doelgroepen kan oplopen, omdat men afhankelijk is van het vrijkomen van een bepaald type woning.

Jaarlijkse huurprijsaanpassing
Vanaf 2017 geldt de huursombenadering. Dit betekent dat vanaf 1 januari 2017 de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen van corporaties in een kalenderjaar slechts met een beperkt percentage mag stijgen: inflatie + 1 procentpunt. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij huurdersmutatie (huurharmonisatie).
Het inflatiepercentage van het voorgaande jaar wordt daarbij gebruikt en deze was dit jaar 1,4 procent. Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties in 2018 was dus 2,4 procent.

De Vooruitgang heeft er voor gekozen om met de jaarlijkse huurverhoging geen gebruik te maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit is ook vastgelegd in de prestatieafspraken 2017-2021.

De Vooruitgang maakt zich hard voor de betaalbaarheid van het wonen voor mensen met een laag inkomen. De huren stegen hard de afgelopen jaren en de tegemoetkoming via de huurtoeslag steeg

niet evenredig mee. Boven de aftoppingsgrenzen moeten huurders het volledige netto bedrag zelf betalen.

Met het nieuwe beleid is het wel mogelijk om differentiatie in de huurverhoging plaats te laten vinden. De Vooruitgang heeft daar in 2018 wel gebruik van gemaakt. Zo zijn huren van de complexen die gerenoveerd zijn "extra" verhoogd. Dit resulteerde in de volgende jaarlijkse verhoging.

Randvoorwaarde (inkomensafhankelijke) huurverhoging in 2018, waarbij rekening moet worden gehouden met een maximale huursomstijging van 2,4%.

Inkomen	Inflatie = 1,4%	Maximale huurverhoging
< 41.056 euro	Inflatie + 2,5%	3,9%
> 41.056 euro	Inflatie + 4%	5,4%

Toegepaste huurverhoging De Vooruitgang in 2018

- Géén inkomensafhankelijke huurverhoging (conform prestatieafspraken).
- Huurverhoging van maximaal 2,4% (hierbij dient rekening te worden gehouden met ruimte voor de toe te passen huurharmonisatie bij mutaties).
- Huur niet laten stijgen boven de sociale huurprijsgrens van € 710,68 (inclusief servicekosten).
- Nieuwbouw appartementen aan de Kimsterweg 11 t/m 40 buiten beschouwing laten i.v.m. oplevering in 2018.
- De huurverhoging van de geliberaliseerde woningen vast te stellen op 1,5%.
- De huurverhoging van de woningen in de gerenoveerde complexen (18, 20 en 21) waarvan de netto huur lager is dan € 500,- te verhogen met 2%.
- De huurverhoging van de 2 hoekwoningen in het nieuwe project in de Broeckgouw (Kimsterweg 6 en Oosterom 12), conform besluit, vast te stellen op het maximum van 3,9%.
- De huurverhoging van de overige woningen vast te stellen op inflatie, zijnde 1,4%.

Huisvestingswet en -verordening
De Gemeenteraad heeft op 18 februari 2016 de Huisvestingsverordening Edam-Volendam 2016 vastgesteld voor een periode van vier jaar. Binnen de kaders van deze Huisvestingsverordening verdeelt De Vooruitgang haar woningen. Zij hanteert hiervoor haar eigen lokale woonruimteverdeelsysteem.

Het aanbodmodel
De Vooruitgang werkt met een eigen softwarepakket voor de toewijzing van de woningen. In dit pakket zijn de regels voor het passend toewijzen per 1 januari 2016 geïmplementeerd. Via dit pakket worden de aangeboden woningen passend toegewezen. Alle woningzoekenden worden hiervan op de hoogte gesteld.
In een advertentieperiode van zes dagen reageren de woningzoekenden actief op aangeboden woningen. Iedereen die reageert op een vrijkomende woning wordt gerangschikt op basis van opgebouwde reacties, 1e reactiedatum en inschrijfdatum, in combinatie met eventueel gestelde voorrangsregels. Diegene die bovenaan de ranglijst staat, wordt als eerste benaderd voor de aangeboden woning. Via dit model wordt het grootste deel van de woningen aangeboden.

Directe bemiddeling
Een klein aantal woningen wordt via directe bemiddeling toegewezen. Dit zijn verhuringen waarvoor geen advertentie is geplaatst. Bijvoorbeeld bij woningruil of toewijzing binnen de 5% bestuursregeling, toewijzing aan statushouders, herstructureringsurgenten en sommige aangepaste woningen. In 2018 zijn vier woningen via directe bemiddeling verhuurd.

Na ondertekening van de huurovereenkomst vervalt de inschrijving van de huurder en wordt deze als woningzoekenden uitgeschreven bij De Vooruitgang.

Inkomensgrens woningtoewijzing
De Europese Commissie heeft voorwaarden gesteld waaronder woningcorporaties in aanmerking kunnen komen voor staatssteun (compensatie). Met de Europese Commissie is overeengekomen dat vrijkomende sociale huurwoningen voor het overgrote deel worden toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen. Minimaal 90% van de DAEB verhuur-eenheden wordt verhuurd op basis van het huishoudinkomen of aan zorgbehoevenden, studenten of statushouders. Tot en met 2020 geldt de inkomensgrens van € 36.798,- (prijspeil 2018) voor minimaal 80% van de verhuureenheden dat op basis van de inkomensgrens moet worden verhuurd. Voor het overige deel dat op basis van de inkomensgrens moet worden verhuurd, geldt de inkomensgrens van € 41.056,-. Maximaal 10% van de verhuureenheden met een huur onder de liberalisatiegrens kan vrij worden verhuurd, met voorrang aan personen die door persoonlijke, sociale of andere beperkingen moeilijkheden ondervinden bij het vinden van een woning.

Na 2020 moet ten minste 90% van de sociale woningvoorraad worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot aan de inkomensgrens van € 36.798,-. Deze inkomensgrens (prijspeil 2018) wordt geïndexeerd. De Vooruitgang legt aan de Autoriteit Woningcorporaties verantwoording af over de toewijzing van sociale huurwoningen.

Binding met gemeente Edam-Volendam
De Vooruitgang is vanaf 1 juli 2015 verplicht te voldoen aan de nieuwe huisvestingswet en wordt binnen de beleidsruimte van de huisvestingsverordening Edam-Volendam voorrang gegeven aan woningzoekenden met binding met de gemeente Edam-Volendam, zoals eigen ingezetenen, maar ook bijzondere doelgroepen, zoals sociaal- en medisch urgenten dienen te worden gehuisvest.

De Vooruitgang streeft er naar om jaarlijks 50% van de vrijgekomen woningen beschikbaar te stellen aan urgent woningzoekenden.

Verdeling vrijkomende eengezinswoningen (4+ kamers)
25% wordt toegewezen aan huishoudens bestaande uit 2 of meer personen.
75% wordt met voorrang toegewezen aan huishoudens bestaande uit 3 of meer personen.

5% Regeling
Conform artikel 2.4.10 van de huisvestingsverordening Edam-Volendam kan De Vooruitgang bij huisvesting van huishoudens in bijzondere gevallen direct bemiddelen. Het gaat hierbij om huisvesting van huishoudens wier specifieke situatie vraagt om een oplossing op maat, welke niet kan worden geboden met toepassing van het bepaalde in deze verordening. Het aantal huisvestingen op grond van dit artikel bedraagt per kalenderjaar ten hoogste vijf procent.

Overzicht woningtoewijzingen 2018 (2017)

Toegewezen woningen volgens het aanbodmodel:

Soorten woningen	Aantal aangeboden woningen	Gemiddeld aantal passende reacties	Waarvan binnen gemeente
Eengezinswoningen	6 (24)	22 (26)	20 (25)
Kleine eengezinswoningen	2 (2)	31 (36)	29 (34)
Flatwoningen:			
- jongerenflats	15 (11)	25 (28)	24 (25)
- Nieuwbouw jongerenflats	30 (-)	103 (-)	97 (-)
- seniorenflats	14 (21)	19 (11)	18 (10)
Aanleunwoningen	13 (11)	18 (13)	16 (10)
Totaal	80 (69)		

In totaal zijn in 2018 1.060 (1.395) passende reacties ontvangen. Van deze 1.060 passende reacties waren 65 (80) reacties afkomstig van inwoners van buiten de gemeente Edam-Volendam.
Het aantal reacties op (kleine) eengezinswoningen is iets afgenomen. Mede door het beperkt beschikbaar komen van deze woningen blijft de wachttijd lang.
Het aantal reacties op senioren- en aanleunwoningen en daarmee de wachttijd is toegenomen.

Toegewezen woningen via directe bemiddeling in 2018 (2017)

	Eengezins-woningen	Kleine eengezins-woningen	Jongeren-flats	Senioren-flats	Aanleun-woningen	Totaal
Statushouders	1 (4)	- (-)	1 (1)	- (-)	- (-)	2 (5)
Odion	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Woningruil	- (-)	- (-)	1 (1)	- (-)	- (-)	1 (1)
5% regeling	- (-)	- (-)	1 (-)	- (-)	- (-)	1 (-)
Bew. Kapelstr.	- (3)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (3)
Naar Daeb	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Totaal	1 (7)	- (-)	3 (2)	- (-)	- (-)	4 (9)

Spreiding huurprijzen naar huurklassen 2018

Huurprijs in euro's	Aantal	In %	Cumulatief %
350,- < 400,-	0	0,0	0,0
400,- < 450,-	1	1,2	1,2
450,- < 500,-	3	3,6	4,8
500,- < 550,-	7	8,3	13,1
550,- < 600,-	52	61,9	75,0
600,- < 650,-	12	14,3	89,3
650,- < 710,68	7	8,3	97,6
>710,68	2	2,4	100,0
	84		

Aantal verhuringen

In het jaar 2018 zijn in totaal 84 woningen toegewezen. Hiermee heeft De Vooruitgang 124 personen aan een woning geholpen.

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Aantal toegewezen woningen	84	78	61	70	59	147	108	78
Aantal gehuisveste personen	124	180	109	126	100	251	149	122

De 84 in 2018 toegewezen woningen bestonden uit 9 (33) (kleine) eengezinswoningen, 62 (34) appartementen en 13 (11) aanleunwoningen.
De belangstelling voor alle type woningen is enorm toegenomen. Dit is ook terug te zien in de stijging van het aantal inschrijvingen als woningzoekende. Eind 2018 waren 853 huishoudens ingeschreven. Dit waren er eind 2017 nog 697. Een stijging van ruim 22%!

De samenstelling van de in 2018 verhuurde woningen naar inkomen en prijsklassen laat het volgende beeld zien:

	Huurgrenzen				Totaal
Eenpersoonshuishoudens	<= 417,34	> 417,34 en <= 597,30	> 597,30 en <= 710,68	> 710,68	
< AOW leeftijd, inkomen <= 22.400,-	0	25	0	0	25
< AOW leeftijd, inkomen > 22.400,-	0	7	6	0	13
>= AOW leeftijd, inkomen <= 22.400,-	0	11	0	0	11
>= AOW leeftijd, inkomen > 22.400,-	0	0	4	0	4
Totaal eenpersoonshuishoudens	0	43	10	0	53
Tweepersoonshuishoudens	<= 417,34	> 417,34 en <= 597,30	> 597,30 en <= 710,68	> 710,68	
< AOW leeftijd, inkomen <= 30.400,-	0	12	0	0	12
< AOW leeftijd, inkomen > 30.400,-	0	1	2	1	4
>= AOW leeftijd, inkomen <= 30.400,-	0	4	0	0	4
>= AOW leeftijd, inkomen > 30.400,-	0	0	2	1	3
Totaal tweepersoonshuishoudens	0	17	4	2	23
Drie- en meerpersoonshuishoudens	<= 417,34	> 417,34 <= 640,14	>640,14 en <= 710,68	> 710,68	
< AOW leeftijd, inkomen <= 30.400,-	0	5	0	0	5
< AOW leeftijd, inkomen > 30.400,-	0	0	3	0	3
>= AOW leeftijd, inkomen <= 30.400,-	0	0	0	0	0
>= AOW leeftijd, inkomen > 30.400,-	0	0	0	0	0
Totaal drie- en meerpersoonshuishoudens	0	5	3	0	8
Totaal	0	65	17	2	84

De mutatiegraad is in 2018 ten opzichte van 2017 gedaald, namelijk van 5,3% naar 4,6%. In deze mutatiegraad zijn de 30 nieuw opgeleverde eengezinswoningen niet meegeteld.

Passende toewijzing

	2018		2017	
Totaal aantal toewijzingen	84		78	
Waarvan:				
Huur > huurtoeslaggrens	2		2	
	----		----	
Huur < huurtoeslaggrens	82		76	
Inkomen < 36.798,- (36.166,-)	74	90,2%	66	86,8%
Inkomen 36.798,- <= 41.056,- (36.166,- <= 40.349,-)	5	6,1%	4	5,3%
Inkomen > 41.056,- (> 40.349,-)	3	3,7%	6	7,9%

Ingeschreven woningzoekenden

Ingeschreven actief woningzoekenden per ultimo:	2018	2017	
18-34 jaar	252	207	+ 22%
35-54 jaar	138	119	+ 16%
55-64 jaar	96	78	+ 23%
>65 jaar	364	293	+ 24%
Totaal	850	697	+ 22%

Het verloop is als volgt:				
Aantal woningzoekenden per 1 januari		800		722
Nieuw ingeschreven woningzoekenden in boekjaar		248		225
Toegewezen woningen aan woningzoekenden	-/-	82	-/-	78
Inschrijving vervallen of opgezegd	-/-	44	-/-	69
Aantal woningzoekenden per 31 december		922		800
Niet actief	-/-	72	-/-	103
Actief woningzoekenden		850		697

Het aantal actief woningzoekenden is in werkelijkheid veel hoger dan de genoemde 853. Dit komt doordat de huishoudens van de woningzoekenden in veel gevallen bestaan uit echtparen en/of gezinnen al dan niet met kinderen. Die tellen als één inschrijving (= woningzoekende), maar het huishouden bestaat uit meerdere personen. Het aantal woningzoekenden stijgt in alle leeftijdscategorieën.
Een inschrijving als woningzoekende is geldig voor vijf jaar. Indien nodig kan de inschrijving met vijf jaar worden verlengd. Indien niet door de woningzoekende wordt verlengd vervalt de inschrijving.
Van de woningzoekenden wordt het recente inkomen geregistreerd.
Zodra het inkomen niet meer recent is (ouder dan twee jaar) wordt verzocht een recente inkomensverklaring in te leveren. Zo lang dit niet gebeurt wordt de inschrijving op non-actief gezet en kan niet meer op vrijkomende woningen worden gereageerd. Niet actieve inschrijvingen worden niet meegenomen in het aantal ingeschreven woningzoekenden per einde jaar.

Het aantal inschrijvingen is de laatste jaren sterk gestegen. De verwachting is dat dit verder zal stijgen waardoor de wachttijden bij De Vooruitgang verder oplopen.
Ten einde de oplopende wachttijden terug te dringen wil De Vooruitgang de komende jaren graag nieuwe woningen bouwen. Hiervoor is De Vooruitgang echter afhankelijk van de medewerking van de gemeente Edam-Volendam.

Ingeschreven urgent woningzoekenden

Eind 2018 hadden nog drie woningzoekenden een urgentie indicatie (2017: 3).
Van de vrijkomende woningen (nieuwbouw niet meegenomen) in 2018 zijn 27 woningen beschikbaar gesteld ten behoeve van urgent woningzoekenden. Aan zes urgent woningzoekenden is uiteindelijk een woning toegewezen (2017: 5). De verdeling hiervan is als volgt:

		2018		2017
Aantal per 1 januari		3		4
Verleende urgenties		7		8
		---		---
		10		12
Gehuisveste urgent woningzoekenden	6		5	
Woningaanbod geweigerd	1		-	
Woning aangeboden regulier aanbod	0		2	
> 2 jaar geen reacties	0		2	
	---		---	
		7 -/-		9 -/-
		---		---
Aantal per 31 december		3		3

Woningzoekenden kunnen urgentie aanvragen via de Gemeente. De aanvragen worden tweemaandelijks behandeld in de urgentiecommissie. De commissie heeft in 2018 zeven vergaderingen gehouden. In 2018 zijn in totaal 31 (2017 : 62) aanvragen behandeld. Deze aanvragen zijn als volgt afgehandeld:

- 23 aanvragen zijn afgewezen door de commissie;
- acht aanvragen zijn positief bevonden; hiervoor is een indicatie afgegeven.

Van de acht toegewezen urgentie-indicaties zijn er zes gekoppeld aan De Vooruitgang en twee aan de Wooncompagnie. Naast deze toekenningen vanuit de urgentiecommissie heeft één woningzoekende een doorstroomurgentie gekregen.

Huisvesten specifieke doelgroepen

De Vooruitgang heeft haar woningbezit gelabeld voor alle doelgroepen. Uit onderstaande overzichten blijken de diverse beschikbare woningen voor de specifieke doelgroepen.

Type eengezinswoningen	Aantal in bezit	%	Huur ≤ € 597,30	Huur > € 597,30 en ≤ € 640,14	Huur > € 640,14
Woning 2 kamers	15	4,1	15	0	0
Woning 3 kamers	31	8,4	31	0	0
Woning 4 kamers of meer	324	87,5	47	185	92
Totaal eengezinswoningen	370	100	93	185	92

Type appartementen	Aantal in bezit	%	Huur ≤ € 597,30	Huur > € 597,30 en ≤ € 640,14	Huur > € 640,14	Huur ≥ € 710,68
Jongeren app. 2 kamers	210	25,7	185	25	0	0
Jongeren app. 3 kamers	94	11,5	41	46	7	0
Totaal jongeren app.	304	37,2	226	71	7	0
Senioren app. 2 kamers	122	14,9	122	0	0	0
Senioren app. 3 kamers	226	27,6	117	0	109	0
Senioren app. 4 kamers	8	1,0	0	0	8	0
Totaal senioren app.	356	43,5	239	0	117	0
Aanleunwoning 2 kamers	5	0,6	5	0	0	0
Aanleunwoning 3 kamers	91	11,1	63	24	4	0
Totaal aanleunwoning	96	11,7	68	24	4	0
Zorgwoning Odion	34	4,2	33	0	1	0
Vrije sector appartement	28	3,4	0	0	0	28
Totaal appartementen	818	100	566	95	129	28
Totaal woningen	1188		659	280	221	28

Gehandicapten
Ten behoeve van cliënten van Odion worden momenteel 37 wooneenheden verhuurd, waarvan er 33 worden bewoond. De overige vier eenheden betreffen algemene c.q. recreatieruimten.
De verdeling is als volgt:
- zes wooneenheden aan de Henegouwen, waarvan vijf bewoond;
- acht wooneenheden aan de Jan Platstraat, waarvan zeven bewoond;
- acht wooneenheden aan de G.A. Brederodestraat, waarvan zeven bewoond;
- 15 wooneenheden aan het Boelenspark, waarvan 14 bewoond.

Ten behoeve van zelfstandig wonenden met een lichamelijke handicap beschikt De Vooruitgang over twaalf woningen, zijnde:

Appartementen	Eengezinswoningen
Het Top 11	Boegstraat 34
De Deimpt 20	Enkhuizerzand 1
Pr. Kl. Steurplantsoen 1	Enkhuizerzand 7
Pr. Kl. Steurplantsoen 2	De Karteling 28
Pr. Kl. Steurplantsoen 3	
G.A. Brederodestraat 78	
Kimsterweg 11	
Kimsterweg 16	

De appartementen zijn geschikt voor bewoners die rolstoelafhankelijk zijn. Deze woningen zijn voorzien van schuifdeuren en een ruime badkamer welke rolstoelvriendelijk is. De aanpassingen in de eengezinswoningen zijn divers. Een aantal woningen beschikken over een slaap- en/of badkamer op de begane grond. De Karteling 28 is zelfs uitgerust met een lift naar de verdieping.

Vergunninghouders
In het verslagjaar zijn door De Vooruitgang drie woningen aangeboden waarvan er twee zijn geaccepteerd door één gezin en een alleenstaande, in totaal 5 personen.

Te huisvesten vergunninghouders gemeente Edam-Volendam:

	2018	2017	2016	2015	2014
Stand per 1 januari	17	33	36	21	8
Taakstelling	50	48	90	50	27
Gehuisvest	55 -/-	64 -/-	93 -/-	42 -/-	14 -/-
Achterstand gemeente Zeevang	-	-	-	7	-
	---	---	---	---	---
Stand per 31 december	12	17	33	36	21

De taakstelling voor de gemeente Edam-Volendam over het eerste halfjaar 2019 bedraagt 17.
De achterstand per ultimo 2018 is verder ingelopen. De verwachte taakstelling voor het nieuwe jaar is iets lager dan die van 2018. Vergunninghouders worden over de Nederlandse gemeenten verdeeld op basis van het aantal inwoners.
Gemiddeld bestaat de voorraad woningen in Nederland voor 40% uit huurwoningen.
In Edam-Volendam is dit slechts circa 15% en in de kom Volendam is dit nog minder. Van het beperkte aantal huurwoningen bestaat het grootste deel uit appartementen die niet geschikt zijn voor de grote gezinnen, waaruit vergunninghouders vaak bestaan. Daarnaast zijn bij De Vooruitgang zo'n 850 regulier woningzoekenden ingeschreven per 31 december 2018. Hierdoor ontstaat veel druk op de huurmarkt in Volendam bij de invulling van de taakstelling.

Het is de taak van de gemeente Edam-Volendam om vergunninghouders te huisvesten. Tot op heden is deze taak voor het overgrote deel uitgevoerd door Wooncompagnie en De Vooruitgang samen. Beide partijen zullen zich inzetten dit ook de komende jaren te realiseren. Zoals eerder gesteld wil De Vooruitgang in de komende jaren graag nieuwe woningen realiseren. Een deel van deze woningen kan worden ingezet om te voldoen aan de opgave te huisvesten vergunninghouders.

Huurbetaling en incasso
De inning van de huren levert geen bijzondere problemen op maar verliep wel iets lastiger dan in voorgaande boekjaren. Aan het einde van het verslagjaar vond de incasso bij 96% (2017: 95%) van de huurders automatisch plaats. De aanpak waarbij De Vooruitgang veel aandacht besteedt aan het oplossen van betalingsproblemen en waarbij (te grote) dreigende achterstand direct tot actie wordt overgegaan, blijkt effectief en preventief te werken.
Per 31 december 2018 liepen in totaal nog drie vorderingen bij de deurwaarder.
In 2018 is als huurderving oninbaar afgeboekt een bedrag van € 3.835,- (2017 : € 4.815,-). Hier tegenover stond een bedrag van € 5.238,- aan reeds eerder afgeboekte bedragen welke door de deurwaarder via loonbeslag alsnog is geïncasseerd dan wel ontvangen na schuldsanering als finale kwijting. De huurachterstand per 31 december 2018 bedraagt 0,28%. Deze ligt ruim onder het streefpercentage van 0,50%.

Ontruimen
Ontruiming is voor betrokkenen een zeer ingrijpende gebeurtenis. De Vooruitgang is zich hiervan zeer bewust. Een besluit om een gerechtelijke ontruimingsprocedure te starten wordt niet snel genomen. Echter, wanneer het woongenot van omwonenden in het geding komt of wanneer er continu sprake is van grote achterstand in het betalen van huur, dan schuwt De Vooruitgang het nemen van harde maatregelen niet.

In het boekjaar 2018 is één woning ontruimd wegens huurschuld. Ondanks de inspanning van de woonconsulente en familie van betrokkene is het niet gelukt om ontruiming te voorkomen. De betreffende huurder heeft alle hulp afgeslagen en is met de noorderzon vertrokken. Incasseren van deze schuld is niet mogelijk als niet achterhaald kan worden waar de huurder naar toe is verhuisd.

De woonconsulente werkt veel en nauw samen met de Gemeente en nodige hulpinstanties.
Door deze goede samenwerking zijn de ontruimingen de afgelopen tien jaar zeer beperkt gebleven (2018: 1, 2017: 1, 2016: 1 en 2009: 1).

Huurbezwaarschriften

De Vooruitgang ontving in reactie op de aangezegde huurverhoging per 1 juli 2018, evenals in 2017, géén bezwaarschriften. Wel heeft één huurder om huurverlaging gevraagd wegens verandering in de gezinssituatie en daaruit voortvloeiend een daling van het inkomen. Deze huurder heeft in 2016 een inkomensafhankelijke huurverhoging ontvangen en vraagt nu per 2018 huurverlaging aan. Deze aanvraag huurvermindering is toegewezen. De huur is per 1 april 2018 verlaagd met € 9,10 per maand.

Prijs-/kwaliteitsverhouding

Alle woningen in het woningbestand hebben een gunstige prijs-/kwaliteitsverhouding.

Huurprijs in percentage van de maximaal toegestane huurprijs:

	31-12-2018		***31-12-2017***	
Lager dan 60%	207	17,4%	216	18,6%
Tussen de 60% en 70%	404	34,0%	417	35,9%
Hoger dan 70%	577	48,6%	528	45,5%
	1.188	***100,0%***	***1.161***	***100,0%***

De gemiddelde huurprijs bedraagt € 551,44 (2017: € 540,34) hetgeen overeenkomt met 69,4% (2017: 68,8%) van de maximaal toegestane huurprijs. Bij een huurprijs van 100,0% van de maximaal toegestane huur komt de gemiddelde huurprijs op € 796,89 (2017: € 773,21) per woning. De Vooruitgang subsidieert momenteel dus circa € 245,- (2017: € 233,-) per woning per maand en levert hiermede een aanzienlijke bijdrage aan de betaalbaarheid van sociale huurwoningen in Volendam.

De Vooruitgang hanteert een streefhuur van gemiddeld 75% van de maximaal redelijke huur waarbij de sociale huurgrens als maximum wordt gehanteerd. Het gaat dus om de gemiddelde huur op complexniveau en deze varieert tussen de 65% en 92% van de maximaal redelijke huur.

De gemiddelde nettohuur, puntprijs en puntenaantal bedragen per woning, gerangschikt naar bouwjaar per 31 december 2018 (2017):

Bouwjaar	***Gemiddelde nettohuur***	***Gemiddelde puntprijs***	***Gemiddeld aantal punten***
1945 t/m 1967	568 (560)	3,17 (3,16)	179,4 (177,5)
1968 t/m 1974	506 (495)	3,20 (3,12)	158,1 (158,4)
1975 t/m 1987	494 (485)	3,38 (3,31)	146,9 (147,5)
1988 en later	593 (581)	3,67 (3,59)	161,5 (161,9)

Leegstand

Er is geen sprake van structurele leegstand.

Verkopen van woningen

In 2018 zijn drie woningen verkocht (2017 : twee).
De Vooruitgang is een financieel gezonde organisatie en niet afhankelijk van verkoop voor de financiële continuïteit. Verkoop wordt daarom ingezet om de veranderopgave en de volkshuisvestelijke doelstellingen van De Vooruitgang te kunnen realiseren:

- verjonging van het bezit;
- het waar maken van groeiambities van De Vooruitgang;
- het mogelijk maken van investeringen in energetische verbeteringen.

Aan de hand van de volgende criteria is bepaald welke woningen in aanmerking komen voor verkoop:

- de oudere grote eengezinswoningen met een laag energielabel.
- versnipperd bezit.

Er is onderscheid gemaakt tussen woningen die worden verkocht bij mutatie en woningen die uitsluitend aan de zittende huurder worden aangeboden:

- verkoop van woningen vindt bij voorkeur plaats aan zittende huurders;
- bestaande appartementencomplexen en etagewoningen worden niet verkocht en ook niet gesplitst voor verkoop. Bij nieuwbouw wordt om administratieve redenen gekozen om te splitsen op papier waarbij de VvE alleen bestaat uit De Vooruitgang;
- De Vooruitgang hanteert het beleid dat bij nieuw te bouwen eengezinswoningen (zodra nieuwbouw in de meerjarenbegroting is opgenomen), maximaal vijf bestaande eengezinswoningen vooruit kunnen worden verkocht;
- In de Prestatieafspraken 2018-2021 is opgenomen dat gedurende de looptijd van de Prestatieafspraken maximaal 20 woningen worden verkocht;
- In de Prestatieafspraken is tevens opgenomen dat De Vooruitgang haar sociale huurwoningen alleen verkoopt aan toekomstige bewoners en uitdrukkelijk niet aan particuliere beleggers. Deze zelfbewoningsplicht wordt gecommuniceerd bij verkoop en opgenomen in de verkoopakte.
- de woningvoorraad voor de doelgroep wordt in verband met het passend toewijzen zoveel mogelijk behouden.

Bestaande appartementencomplexen en etagewoningen worden niet verkocht in verband met het grote tekort aan deze woningen.
Het bevorderen van het eigen woningbezit vindt tot op heden mede plaats doordat de gemeente Edam-Volendam, die (tot en met Broekgouw) zelf optreedt als projectontwikkelaar, bij de verkoop van (starters)woningen, huurders (van De Vooruitgang) een voorkeurspositie geeft. Hierdoor stromen onze huurders door naar een eigen woning en komen de daardoor vrijgekomen huurwoningen weer beschikbaar voor de doelgroep.

Reglement Sloop, renovatie en onderhoud

De Vooruitgang heeft in 2016 een reglement opgesteld dat van toepassing is op alle werkzaamheden in woongelegenheden van De Vooruitgang die gezien de aard en omvang van de werkzaamheden in redelijkheid niet kunnen worden uitgevoerd zonder verhuizing. De volledige tekst staat vermeld op onze website onder het kopje “Brochures & Formulieren” overige documentatie.

4.5 Betrekken van huurders bij beleid en beheer

In de Woningwet 2015 is opgenomen, dat toegelaten instellingen hun huurders informeren en overleg voeren over onderwerpen van beleid of beheer die voor de huurders van belang zijn. De procedure voor het maken van prestatieafspraken is neergelegd in artikel 44 van de Woningwet. De Vooruitgang dient er voor te zorgen dat de Gemeente en de huurdersorganisatie(s) op 1 juli beschikt over een ‘overzicht van voorgenomen werkzaamheden’ waaruit de Gemeente en de VHV kan afleiden welke werkzaamheden door De Vooruitgang zijn voorzien, en welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid.

Huurdersorganisatie

VHV staat voor Vereniging Huurders Volendam en is de huurdersbelangenvereniging van De Vooruitgang. Zij staan voor redelijke huurprijzen, reële servicekosten en een goede dienstverlening door De Vooruitgang. Als door De Vooruitgang beleid moet worden bepaalt, zit de VHV ook aan tafel. Bij een groot aantal onderwerpen hebben zij invloed op de besluitvorming, zoals:

- de jaarlijkse huurverhoging;
- vaststelling van de jaarlijkse huurprijzen bij harmonisatie;

- het toewijzingsbeleid;
- het verkoopbeleid;
- de communicatie met bewoners inzake de klantgerichtheid van De Vooruitgang;
- de duurzaamheidsopgave voor De Vooruitgang;
- het voorzieningenniveau in de woningen.

In 2018 heeft de VHV afscheid genomen van de heer Kras. Tijdens de algemene ledenvergadering is de heer Veerman benoemd tot penningmeester van de VHV. Ook de heer Kemper is per die datum toegetreden tot de VHV.
Per 31 december 2018 bestond het bestuur uit de volgende leden:

De heer H. Hulskemper	- voorzitter
Mevrouw B. de Smet-Snaijer	- secretaris
De heer J.J.C. Veerman	- penningmeester
Mevrouw M.J.H. Leeflang-Overmars	- bestuurslid
De heer C. Tol	- bestuurslid
De heer P.J.M. Kemper	- bestuurslid

Op advies van de Woonbond zijn alle huurders automatisch en kosteloos lid van de VHV. Alléén op verzoek van een huurder kan het lidmaatschap opgezegd worden.

Op 9 oktober 2017 is de nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen De Vooruitgang en de VHV ondertekend. In deze overeenkomst is opgenomen dat minimaal vier keer per jaar overleg plaatsvindt tussen De Vooruitgang en het bestuur van de VHV. Daarbij komen diverse thema's aan bod. Tussentijds heeft de VHV een aantal keren overleg met de coördinator Wonen van De Vooruitgang om actuele ontwikkelingen te bespreken. De VHV is in 2017 begonnen met het oprichten van bewonerscommissies in de diverse complexen van De Vooruitgang. Met deze bewonerscommissies zal de VHV regelmatig overleg voeren.

Op 6 november 2018 heeft de VHV, samen met De Vooruitgang een Algemene ledenvergadering georganiseerd. Hiervoor waren 2 leden van de Woonbond uitgenodigd om informatie te verstrekken over het lidmaatschap van de Woonbond en over verduurzaming van de woningen. De opkomst was met ruim 70 personen positief. In 2019 zal hier zeker een vervolg op komen.

De Vooruitgang en VHV hebben in 2018 drie vergaderingen gehouden, namelijk op 28 maart, 23 mei, en 24 september. Ook heeft de voorzitter van de VHV een aantal malen een (voor)overleg gevoerd met de coördinator over diverse lopende zaken. Een afvaardiging van de VHV heeft tevens de vergadering bijgewoond waarin het jaarverslag besproken wordt met de accountant.
De Vooruitgang en de raad van commissarissen hebben duidelijk gemaakt dat ze graag een stevige sparringpartner willen creëren met de VHV. De Vooruitgang maar ook de raad van commissarissen wil de VHV graag helpen met het versterken en uitbouwen van de VHV. Het secretariaat van De Vooruitgang zal de VHV ondersteunen met het versturen van correspondentie naar de huurders.

De huurderorganisatie als volwaardig partner bij prestatieafspraken

De VHV heeft bij het maken van de prestatieafspraken een volwaardige rol in het overleg. Dit blijkt uit artikel 44 lid 4 van de Woningwet: wanneer niet binnen zes maanden na het eerste overleg over de prestatieafspraken overeenstemming is over de te maken afspraken, kan elke partij het geschil daarover voorleggen aan de Minister. In de praktijk komt het er op neer dat alleen afspraken gemaakt kunnen worden als de huurdersorganisatie daar akkoord mee gaat. Gaat het om een geschil over de uitvoering, dan kunnen alle partijen dit ter beoordeling aan een rechter voorleggen.

De thema's die genoemd zijn in de wet en waarover de corporatie informatie moet geven in haar 'afspraken' zijn:

- Liberalisatie en verkoop.
- Nieuwbouw en aankoop van woningen.
- Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep.

- Huisvesting van specifieke groepen.
- Kwaliteit en duurzaamheid van woningen.
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Over deze onderwerpen moet dus afgesproken worden welke 'prestaties' moeten worden geleverd. Hiervoor is een projectgroep opgestart die de onderhandelingen over de prestatieafspraken voeren. Vanuit de Woonvisie van de Gemeente en de biedingen door de betrokken corporaties zijn de Prestatieafspraken Edam-Volendam vastgesteld voor de periode van 1 januari 2018 tot 31 december 2021.

Op 11 december 2017 zijn deze Prestatieafspraken ondertekend door alle belanghebbenden: de gemeente Edam-Volendam, corporaties De Vooruitgang en Wooncompagnie en de huurdersorganisaties VHV (Vooruitgang) en De Vijfhoek (Wooncompagnie).

Door de werkgroep wordt jaarlijks de jaarschijf opgesteld en gemonitord. Hiervoor komt de werkgroep viermaal per jaar bij een om overleg te voeren. Deze jaarschijf wordt ook bestuurlijk vastgesteld en ondertekend door alle betrokken partijen.

Verder is afgesproken om tweemaal per jaar tussen alle partijen een bestuurlijk overleg te houden over de uitvoering en monitoring van de jaarschijf prestatieafspraken. Indien nodig kan tijdens dit bestuurlijk overleg ook worden bijgestuurd. Het bestuurlijk overleg is besluitvormend.

Digitaal klantenpanel

Om de huurders meer te betrekken bij het beleid en de dienstverlening van De Vooruitgang is een digitaal klantenpanel gebouwd. Deze wordt geïntegreerd in de website van De Vooruitgang en van de VHV. Op die manier kan de VHV samen met De Vooruitgang op een anonieme en gestructureerde wijze op allerlei thema's vragen uitzetten naar de achterban. Deze is in februari 2017 samen met de website van de VHV via de diverse communicatiekanalen gelanceerd en gecommuniceerd.

De VHV onderhoudt de contacten met de bewonerscommissies en overlegt vervolgens met De Vooruitgang.

Bewonerscommissie

Er is één officiële bewonerscommissie. Dit is de commissie van het complex Julianaweg/Kielstraat. De Vooruitgang heeft op structurele basis overleg met deze commissie over zaken die puur dit complex aangaan. In 2018 hebben zij tweemaal een overleg gehouden.
De VHV onderhoudt de contacten met de bewoners van de overige bewonerscommissies. Deze commissies bestaan uit bewoners die zorgdragen voor de activiteiten die gehouden worden in de recreatieruimtes van diverse complexen. De VHV is voornemens om huurders enthousiast te krijgen om een officiële bewonerscommissie op te zetten. De Vooruitgang juicht dit initiatief van harte toe. De Vooruitgang draagt er zorg voor dat de door de bewoners in het leven geroepen informele bewonerscommissies de werkzaamheden die met haar taak verband houden kan verrichten door het ter beschikking stellen van ruimte (recreatieruimte of vergaderruimte) dan wel door personele, financiële en facilitaire ondersteuning.

Transparantie naar huurders / stakeholders

Op de website onder de tab "Formulieren & Publicaties" zijn alle jaarverslagen en visitatierapporten van de afgelopen jaren terug te vinden. Tevens staan onder het kopje "Organisatie" en de link "publicaties", de jaarrekening inclusief het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag, de missie en visie, het Reglement van raad van commissarissen en de Governancecode. Deze zijn ter inzage voor

de huurders van De Vooruitgang en alle andere geïnteresseerden. Ook staat hier het meest recente visitatierapport uit 2018 ter inzage.

Informeren van huurders en omwonenden

Voorafgaand aan renovatieprojecten van bepaalde complexen wordt door De Vooruitgang altijd een informatieavond gehouden. Op deze manier probeert De Vooruitgang de bewoners van haar complexen van alle informatie te voorzien die nodig is. Het proces rondom de renovatie wordt uitgelegd en er wordt aangegeven bij welk centraal punt huurders terecht kunnen met hun vragen en/of klachten tijdens de renovatie.

Een voorbeeld hiervan is het "asbest-project". In 2017 is gestart met het vervangen van de asbest daken op de bergingen van eengezinswoningen. Omdat De Vooruitgang een versnipperd bezit heeft, hebben zij aangrenzende bewoners van koopwoningen uitgenodigd om dit project samen op te pakken. Hier is door alle eigen woningbezitters positief op gereageerd, waardoor dit project netjes en snel uitgevoerd kon worden. In 2018 is het tweede deel van dit omvangrijke project naar alle tevredenheid uitgevoerd.

Klachten

Het nakomen van afspraken, duidelijkheid en een correcte communicatie zijn belangrijke aspecten van een klantgerichte benadering. De Vooruitgang kan hierop worden aangesproken. Als huurders of kandidaat-huurders niet tevreden zijn over de manier waarop De Vooruitgang heeft gehandeld kan hierover schriftelijk, per e-mail of via de website een klacht worden ingediend.
Als huurders of kandidaat-huurders het niet eens zijn met de afhandeling van de klacht bestaat de mogelijkheid de klacht voor te leggen aan de geschillencommissie. Op dat moment is sprake van een geschil. Dit wordt ook schriftelijk aan de indiener bevestigd.

Geschillencommissie

De Vooruitgang is aangesloten bij een externe geschillencommissie. Als de indiener van een klacht het niet eens is met de afhandeling van de klacht door De Vooruitgang, dan bestaat de mogelijkheid de klacht voor te leggen aan de geschillencommissie. Op dat moment is sprake van een geschil tussen de indiener van de klacht en De Vooruitgang.

De geschillencommissie is een onafhankelijke commissie en bestaat uit personen die niet in dienst zijn van De Vooruitgang. De commissie onderzoekt het geschil en hoort daarvoor zowel de indiener van het geschil als de betreffende medewerker(s) van De Vooruitgang.
Na alle betrokken partijen gehoord te hebben, brengt de geschillencommissie advies uit aan de directeur-bestuurder van De Vooruitgang. De directeur-bestuurder informeert de raad van commissarissen periodiek over de werkzaamheden van de klachten- en geschillencommissie.

De geschillencommissie werkt op basis van een reglement. De commissie is er overigens niet alleen voor huurders van De Vooruitgang, maar ook voor huurders van andere woningcorporaties in het werkgebied. Op de website van De Vooruitgang staat beschreven waar huurders terecht kunnen met hun eventuele klacht/geschil en hoe de afhandeling hiervan verder plaats vindt.

Deze commissie heeft in 2018 ten behoeve van De Vooruitgang één klacht in behandeling genomen. Deze klacht is door de commissie ongegrond verklaard.

Aedes Benchmark

Onderzoeksbureau Magis Marketing & Research verzorgt namens De Vooruitgang de cijfers voor het huurdersoordeel van de Aedes Benchmark.

De Aedes-benchmark maakt de prestaties van een corporatie vergelijkbaar met die van andere corporaties. Op corporatieniveau zijn alle data beschikbaar via het Aedes-benchmarkcentrum. De benchmarkresultaten bieden een startpunt voor een gesprek met de toezichthouders en belanghebbende partijen van De Vooruitgang.

Prestatieveld Huurdersoordeel (Aedes Benchmark)

Benchmarkjaar	2018	2017
Nieuwe huurders	7,7	7,3
Huurders met reparatieverzoek	8,0	7,9
Vertrokken huurders	*6,7	8,2

Algemeen (Hoe beoordeelt u)

Benchmarkjaar	2018	2017
Het contact met De Vooruitgang	7,6	7,7
Uw woning	7,5	7,8
Uw buurt	7,9	8,1

**Er zijn zeven vertrokken huurders die hebben gereageerd. Hiervan heeft één huurder het cijfer 1 gegeven. Dit haalt het gemiddelde behoorlijk omlaag. Het gemiddelde van de overige zes huurders bedraagt een 7,7.*

Overlegstructuur

Hieronder staat de overlegstructuur zoals deze wordt gehanteerd binnen De Vooruitgang:

Overleg/Vergadering	Doel	Deelnemers	Frequentie	Verslaglegging
Werkoverleg	Informeren Afstemmen werkprocessen. Bespreken voortgang werkzaamheden.	Alle werknemers (exclusief huishoudelijke hulp)	4x per jaar	Verslag
Bilateraal	Informeren Afstemmen werkprocessen. Bespreken voortgang werkzaamheden.	directeur-bestuurder en werknemer	Indien nodig	Indien nodig verslag
Bestuur	Besluiten	directeur-bestuurder	1 x per 2 weken	Besluitenlijst
Beleidsteamoverleg	Informeren Afstemmen Besluiten	directeur-bestuurder coördinatoren	1 x per week	Notulen, actie- en besluitenlijst
raad van commissarissen	Verantwoording afleggen	raad van commissarissen, directeur-bestuurder, coördinator financiën en indien nodig de andere coördinatoren	5 x per jaar *Vooraf vastgesteld*	Notulen, actie- en besluitenlijst
Huurdersorganisatie VHV	Informeren Afstemmen Besluiten	coördinator wonen	5x per jaar *Vooraf vastgesteld*	Notulen, actie- en besluitenlijst
Algemene ledenvergadering huurders	Informeren	coördinator wonen	1x per jaar *Vooraf vastgesteld*	Verslag door VHV

Bewonerscommissie	Informeren Afstemmen	coördinator wonen en coördinator vastgoed	2x per jaar	Verslag door bewonerscommissie indien nodig
Gemeente Edam-Volendam	Informeren Afstemmen Bespreken voortgang werkzaamheden.	directeur-bestuurder en coördinatoren	4 x per jaar *Vooraf vastgesteld*	Notulen, Actie- en besluitenlijst
HomeTeam	Informeren Afstemmen	woonconsulent	2x per jaar *Vooraf vastgesteld*	Actieplan per organisatie
Urgentiecommissie	Behandeling aanvragen	woonconsulent	7x per jaar *Vooraf vastgesteld*	Bevestiging door Gemeente indien van toepassing
De Zorgcirkel (bestuursniveau)	Informeren Afstemmen Bespreken voortgang werkzaamheden.	directeur-bestuurder en eventueel coördinatoren	4 x per jaar *Vooraf vastgesteld*	
Evean (bestuursniveau)	Informeren Afstemmen Bespreken voortgang werkzaamheden.	directeur-bestuurder en eventueel coördinatoren	1x per jaar *Vooraf vastgesteld*	
Odion	Informeren Afstemmen Bespreken voortgang werkzaamheden.	directeur-bestuurder en coördinatoren	2x per jaar	
Seniorenraad	Informeren Bespreken beleid	directeur-bestuurder, coördinator Wonen en eventueel woonconsulent	2 x per jaar *Vooraf vastgesteld*	Notulen door Seniorenraad
Wormer Wonen (projectgroep samenwerking en stuurgroep)	Informeren Afstemmen Bespreken voortgang werkzaamheden	directeur-bestuurder en eventueel coördinatoren	7x per jaar	Verslag
Wooncompagnie (werkgroep WoZoCo en werkgroep prestatieafspraken)	Informeren Afstemmen Besluiten	directeur-bestuurder, coördinatoren	9x per jaar	Verslag
ECO-platform (overleg diverse corporaties uit de kop van Noord-Holland)	Informeren Afstemmen	Coördinator vastgoed	4x per jaar	Presentatiesheets

In het jaar 2018 hebben de onderstaande vergaderingen/bijeenkomsten plaatsgevonden. Tevens staan de besproken onderwerpen vermeld.

College van Burgemeester & Wethouders Edam-Volendam:
Frequentie in 2018: 4 vergaderingen/bijeenkomsten. Onderwerpen:
- Parkeren
- Ontwikkeling nieuwbouwprojecten
- Woonvisie
- Statushouders
- Voortgang nieuwbouwprojecten
- Wonen, Welzijn & Zorg
- Leefbaarheid en omgevingswerk
- Prestatieafspraken

Gemeente Edam-Volendam:
Frequentie in 2018: 35 vergaderingen/bijeenkomsten. Onderwerpen:
- Bouw- en woningtoezicht
- Hulpverlening en tweede kansbeleid
- Subsidies en RIBW
- Parkeren
- Verhuisprimaat
- Duurzaamheid
- WOZ-waarde woningbezit
- Marktkennerpanel
- Prestatieafspraken
- Voortgang bouwprojecten
- Wonen, Welzijn Zorg

Hometeam:
Frequentie in 2018: 1 vergadering/bijeenkomst. Onderwerp was de opzet van het Hometeam nieuwe stijl. Vanaf 2019 zal twee maal per jaar een vergadering/bijeenkomst plaatsvinden.

Urgentiecommissie:
Frequentie in 2018: 7 bijeenkomsten. Onderwerpen:
- Behandeling aanvragen urgentie
- Bespreken beleid

V(ereniging) H(uurders) V(olendam):
Frequentie in 2018: 3 vergaderingen/bijeenkomsten. Onderwerpen:
- Jaarlijkse huurverhoging
- Jaarverslag
- Algemene ledenvergadering
- Vervangen leden die aftreden
- Door de VHV ingebrachte casuïstieken
- Prestatieafspraken

De Zorgcirkel:
(Bestuurlijk overleg)
Frequentie in 2018: 3 vergaderingen/bijeenkomsten. Onderwerpen:
- Voortgang nieuwbouwprojecten
- Wonen met zorg
- Ontwikkeling Woonzorgcomplex Broeckgouw
- Ontwikkelen recreatieruimte

Evean:
Frequentie in 2018: 1 vergadering/bijeenkomsten. Onderwerpen:
- Zorg in de wijk
- Wonen met zorg

Odion:
Frequentie in 2018: 4 vergaderingen/bijeenkomsten. Onderwerpen:
- Woonvisie Volendam
- Ontwikkeling nieuwbouwprojecten
- Technische aspecten/aanpassingen in bewoonde complexen
- Beschermd wonen in Edam-Volendam
- Veiligheidsaspecten
- Plaatsing van cliënten in geschikte woonvormen
- Ontwikkeling nieuwbouwprojecten

Seniorenraad:
Frequentie in 2018: 4 vergaderingen/bijeenkomsten. Onderwerpen:
- Technische aspecten/aanpassingen in bewoonde complexen
- Seniorenhuisvesting
- Wonen met zorg
- Ontwikkeling Woonzorgcomplex
- Nultredenwoningen
- Technische aspecten/aanpassingen in nieuwbouwcomplexen
- Woonvisie Volendam
- Domoticatoepassingen
- Ontwikkeling Maria Goretti-terrein
- Toegankelijkheid gebouwen.

Wormer Wonen:
Frequentie in 2018: 8 Combinatie met overleg stuurgroep en projectgroepsamenwerking
Onderwerpen:
- Automatisering
- Nieuwbouwprojecten
- WonenPlus
- Financiën (verslaggeving)
- Samenwerkingsvormen
- Vervanging bij onstentenis
- Onderhoud

Wooncompagnie:
Frequentie in 2018: 7 Combinatie met overleg B&W en ontwikkeling WoZoCo/De Zorgcirkel en stuurgroep prestatieafspraken
Onderwerpen:
- Ontwikkeling Woonzorgcomplex
- Algemeen beleid
- Prestatieafspraken
- convenant Beter Buren
- Woonvisie Edam-Volendam
- Ontwikkelingen in de branche
- woningbouwlocaties
- convenant onrechtmatige bewoning

Binnen De Vooruitgang is een overzicht gemaakt, waarbij voor elk overleg het doel, de deelnemers, de frequentie en de wijze van verslaglegging wordt aangegeven.

4.6 Financiën

Het waarborgen van de financiële continuïteit

Het waarborgen van de financiële continuïteit is een belangrijk prestatieveld voor het voortbestaan van De Vooruitgang. Onder deze financiële continuïteit wordt verstaan de mate waarin De Vooruitgang in staat is aan haar verplichtingen op lange termijn te voldoen.
Het garanderen van een goede financiële positie op lange termijn is randvoorwaarde bij de formulering van de beleidsvoornemens voor de komende jaren.

Investeringsstatuut

Op 12 juni 2017 is het meest recente investeringsstatuut vastgesteld. De doelstellingen van dit investeringsstatuut zijn:

1. Het scheppen van kaders.
2. Het geven van inzicht in de beheersing van de taken, de verantwoordelijkheid over en het toezicht op de investeringsactiviteiten en de hieraan verbonden risico´s binnen De Vooruitgang.
3. Het opnemen van de verantwoordelijkheden van de rvc en de directeur-bestuurder met betrekking tot investeringsbeslissingen.

Bij investeringsbeslissingen moet worden getoetst of en in hoeverre een toereikend rendement (zowel maatschappelijk als financieel) wordt behaald. Dit wordt gedaan aan de hand van onderstaande toetsen:

1. De procedurele toets;
2. De strategische toets;
3. De organisatie- en capaciteitstoets;
4. De financiële toets op projectniveau;
5. De financiële toets op bedrijfsniveau.

De financiële toets wordt uitgevoerd aan de hand van de volgende kaders:
- Operationele kasstromen
- Rendement op investeringen
- Het vermogen van De Vooruitgang
- De financierbaarheid van De Vooruitgang
- De eis van de Aw met betrekking tot het minimaal noodzakelijk eigen vermogen
- Financiële ruimte
- Maximale schuld per woning

De Vooruitgang moet als kapitaalintensieve organisatie beoordelen of ze in staat is de financieringslasten uit de operationele kasstromen (exploitatie) te voldoen. De Vooruitgang gebruikt hiervoor de Interest Coverage Ratio (ICR). Dit is de winst voor belasting in relatie tot de betaalde rente. Deze dient minimaal 1,60 (WSW 1,4) te zijn.

De Vooruitgang wil via rendementssturing continuïteit borgen voor haar (investerings)beleid. Daarbij draait het ook om de vraag welk rendement wordt behaald op het exploiteren van de vastgoedportefeuille. Hierbij gelden de volgende minimum eisen (IRR) voor 2019:

Meergezinswoning zonder lift 1 / 2 kamers	1,66%
Meergezinswoning zonder lift >= 3 kamers	2,70%
Meergezinswoning met lift 1 / 2 kamers	1,67%
Meergezinswoning met lift >= 3 kamers	2,83%
Eéngezinswoning klein <4 kamers	1,62%
Eéngezinswoning groot >= 4 kamers	2,51%

Ook wordt gekeken naar de waardeontwikkeling van de portefeuille waarbij het indirecte rendement van belang is.

Bij het sturen via vermogensontwikkeling kan onderscheid worden gemaakt tussen:
- de mate waarin het bezit is gefinancierd met extern vermogen (loan to value ratio);
- de wijze waarop (nieuwe) investeringen worden gefinancierd (investerings/financieringsratio).

De norm voor de loan to value ratio bedraagt maximaal 75%. Hierbij vindt de waardebepaling van het bezit plaats op beleidswaarde.

Het verschil tussen de beleidswaarde van de activa en de rentabiliteitswaarde van de schulden geeft de financiële ruimte weer. Deze financiële ruimte vormt enerzijds een risicobuffer van de corporatie die tegenvallers in de exploitatie of de financiering moet opvangen en kan anderzijds volkshuisvestelijk worden ingezet.

Treasury

Het Treasurystatuut beoogt het formele kader voor alle activiteiten op het gebied van treasury vast te leggen. In dit statuut zijn de hoofdlijnen van het financierings-, beleggings-, cashmanagement- en renterisicobeleid beschreven. Tevens zijn de bevoegdheden en verantwoordelijkheden ten aanzien van de uitvoering van dat beleid vastgelegd alsmede de informatievoorziening. De verantwoordelijken op het gebied van treasury binnen De Vooruitgang nemen bij de adviezen c.q. beslissingen op het gebied van treasury, de in dit statuut geformuleerde uitgangspunten in acht. In het jaarlijks op te stellen Treasuryjaarplan worden de kaders van dit statuut nader uitgewerkt naar concrete doelen.

Vermogenspositie

De gemeentelijke borgstelling voor leningen is in 2004 overgedragen aan het WSW. Naar de maatstaven van het WSW is De Vooruitgang een solvabele instelling. Nieuwe leningen worden rechtstreeks geborgd door het WSW. Begin 2005 is voor het eerst gebruik gemaakt van de borgstellingsfaciliteiten van het WSW.

De Vooruitgang waardeert haar onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatige waardering. Het eigen vermogen bedraagt per 31 december 2018 € 142,7 miljoen (2017: € 121,4 miljoen).

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft aan in hoeverre de organisatie op lange termijn aan haar verplichtingen kan voldoen. Per balansdatum bedroeg de solvabiliteit 77% (2017: 74%).

De ontwikkeling van de vermogenspositie (ultimo boekjaar) was de afgelopen jaren als volgt:
(De jaren 2014 en 2015 zijn aangepast als gevolg van de stelselwijziging)

(x € 1.000,-)		2018	2017	2016 1)	2015 1)	2014
Eigen vermogen		142.747	121.414	97.706	100.160	93.146
Voorzieningen	+/+	1.386	856	3.969	621	887
Weerstandsvermogen		144.133	122.270	101.675	100.781	94.033
Langlopende schulden		34.528	34.985	35.431	32.367	32.654
Aflossingen < 1 jaar		456	446	436	287	3.207
Liquide middelen	-/-	4.238	3.342	5.353	1.273	3.438
Netto schuldpositie		30.746	32.089	30.514	31.381	32.423
Netto schuld in % van Weerstandsvermogen		21%	26%	30%	31%	34%

1) De bedragen over 2014 en 2015 zijn herrekend

Ontwikkeling van de vermogenspositie (ultimo boekjaar) volgens de meerjarenbegroting: (ingerekend zijn de saneringssteun, verhuurderheffing volgens voorschriften WSW/Aw en een geschatte inkomensafhankelijke huurverhoging waar mogelijk in verband met aftopping)

(x € 1.000,-)		2019	2020	2021	2022	2023
Eigen vermogen		129.039	132.743	134.717	140.281	146.053
Voorzieningen	+/+	2.320	2.320	3.218	2.320	2.320
Weerstandsvermogen		131.359	135.063	137.935	142.601	148.373
Beleidswaarde		76.651	80.529	85.034	91.365	92.288
Marktwaarde		166.464	176.117	187.627	203.092	207.154
Woz-waarde		218.670	248.505	273.534	293.734	299.608
Langlopende schulden		34.532	40.140	47.355	57.909	56.212
Liquide middelen	-/-	1.228	-	-	-	-
Netto schuldpositie		33.304	40.140	47.355	57.909	56.212
% externe financiering						
In % beleidswaarde		43,4	49,8	55,7	63,4	60,9
In % marktwaarde		20,2	22,8	25,2	28,5	27,1
In % woz-waarde		15,2	16,2	17,3	19,7	18,8
Schuld per vhe		28.454	33.036	37.428	43.355	42.190

Het eigen vermogen volgens de meerjarenbegroting zal de komende jaren toenemen tot € 146,1 miljoen in 2023 (solvabiliteit op basis van marktwaarde : 71%).

Op pagina 18/19 van dit verslag staat onder het kopje “Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie” een inschatting van het realiseerbare deel van deze waarde.

De langlopende schulden zullen toenemen tot € 57,9 miljoen in 2022 waarna deze afnemen tot € 45,7 miljoen in 2028. Het vermogen en de verwachte kasstromen zijn voldoende om de geplande (nieuwbouw)investeringen in de komende jaren te kunnen doen en de daarbij behorende leningen te kunnen aantrekken.

	2019	2020	2021	2022	2023
Rendement portefeuille	2,36%	2,37%	2,24%	2,61%	2,73%
Interest Coverage Ratio	2,2	2,2	1,9	1,9	1,9
Loan to value (marktwaarde)	21,2%	23,6%	26,5%	30,5%	29,3%

Ook is een scenario gemaakt waarbij rekening is gehouden met 10% hogere nieuwbouwkosten en een 1% hogere rente.

	2019	2020	2021	2022	2023
Rendement portefeuille	2,36%	2,37%	2,24%	2,61%	2,73%
Interest Coverage Ratio	2,2	2,0	1,7	1,6	1,6
Loan to value (marktwaarde)	21,2%	24,3%	27,8%	32,5%	31,5%

In dit scenario blijft het rendement redelijk gelijk maar de ICR en LTV verslechteren.
Toch zijn ook in dit scenario het eigen vermogen en de verwachte kasstromen toereikend om de geplande (nieuwbouw)investeringen in de komende jaren te kunnen doen zonder dat de financiële continuïteit in gevaar komt. Ondanks de hogere schuld en verslechterde ratio's blijft De Vooruitgang voldoen aan de gestelde interne en externe eisen.
Om te kunnen blijven investeren in zowel het bestaande bezit en nieuwbouwinvesteringen na de geplande projecten in ontwikkelingen zal De Vooruitgang ook de komende jaren financiële ruimte moeten vrijmaken. Ook ligt er nog een opgave wat betreft energie-investeringen.

Deels zal de ruimte moeten komen uit een efficiëntere bedrijfsvoering. De Vooruitgang heeft hier minder mogelijkheden dan de gemiddelde woningcorporatie in Nederland omdat ten opzichte van de gemiddelde corporatie al efficiënter wordt gewerkt.

Oordeel Inspectie Leefomgeving en Transport (Ilent)

Op grond van artikel 61, derde lid, van de Woningwet 2015 beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) jaarlijks integraal Stichting Woningbeheer De Vooruitgang. De Aw maakt hierbij gebruik van de ingediende Verantwoordingsinformatie (dVi) en Prognose informatie (dPi), het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), jaarrekening, stukken van de accountant en andere beschikbare informatie, zoals bevindingen uit de governance-inspectie (-audit).

De Aw beoordeelt of de corporatie voldoet en naar verwachting in de toekomst blijft voldoen aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw beoordeelt integraal. Dit betekent dat de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld. Het onderzoek vindt risicogericht plaats aan de hand van deskresearch, meldingen en signalen en gesprekken met de organisatie. Voor een toelichting op de toezichtkaders en het toezichtproces kunt u terecht op de website van de Aw (Contouren van toezicht).
De integrale oordeelsbrief 2017/2018 van 1 mei 2018 vindt u op www.devooruitgang.com onder het kopje organisatie/publicaties.

Liquiditeitspositie

De current ratio (verhouding vlottende activa / vlottende schulden) bedraagt per 31 december 2018 4,02. In 2017 bedroeg deze ratio 2,08.

De stijging wordt veroorzaakt doordat vorig jaar een nieuwbouwproject enige maanden was vertraagd terwijl de financiering al beschikbaar was. De verwachting is dat de current ratio zal dalen, want de komende jaren wordt geïnvesteerd in met name nieuwbouw, verbouw en energie-investeringen en hier zullen de beschikbare liquide middelen voor worden gebruikt. Interne financiering, indien mogelijk, verdient de voorkeur boven het aantrekken van vreemd vermogen.

De huurverhogingen bedroegen over de afgelopen jaren:

Jaar	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	Inkomen
Percentage	1,4	0,8	1,0	2,3	3,5	3,5	2,3	1,3	< € 36.798,-
	1,4	0,8	1,0	2,5	4,0	4,0	-	-	€ 36.798,- > € 41.056,-
	1,4	0,8	4,0	5,0	6,0	6,0	-	-	-> € 41.056,-
	1,5	0,3							geliberaliseerde woningen
	2,0	2,5							complex 18, 20, 21

Weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen geeft aan wat de overlevingskracht is van De Vooruitgang, met andere woorden: hoe staat de corporatie er financieel voor. Het weerstandsvermogen bestaat uit het eigen vermogen en de voorzieningen. Het weerstandsvermogen bedroeg op 31 december 2018 € 144,1 miljoen (2017: € 122,3 miljoen).

Financieringspositie
De rentabiliteit van het eigen vermogen wordt gevonden door het jaarresultaat uit te drukken in een percentage van het eigen vermogen. In 2018 was dit 14,9% (2017 : 19,5%).
Het verschil wordt grotendeels veroorzaakt door de waardeveranderingen materiële vaste activa, de mutatie reële waarde embedded derivaten en de belastingen. Gecorrigeerd voor deze factoren komen we in 2018 op 1,9% (2017: 1,8%).
De rentabiliteit van het totale vermogen wordt gevonden door het jaarresultaat, vermeerderd met de rentelast op het vreemde vermogen en de belastinglast te delen door het totale gemiddelde vermogen. In 2018 was dit 12,2% (2017: 15,2%).
Gecorrigeerd voor waardeveranderingen komen we in 2018 op 2,4% (2017: 2,4%).

Onrendabele investeringen
In 2018 heeft een afboeking van € 0,02 miljoen plaatsgevonden inzake drie nieuwbouwprojecten die nog niet definitief zijn.

Grondaankopen
In het verslagjaar is geen grond aangekocht. De Vooruitgang heeft geen grondposities.

Sponsoractiviteiten
Onder sponsoring verstaat De Vooruitgang het ter beschikking stellen van geld, goederen of diensten in ruil voor een tegenprestatie.
In 2018 hebben geen sponsoractiviteiten plaatsgevonden.

Financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen
In het verslagjaar is geen sprake geweest van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen.

4.7 Overige activiteiten

Deelnemingen
Er wordt niet deelgenomen in andere rechtspersonen.

Verbindingen
Er is geen sprake van verbindingen met andere rechtspersonen en/of vennootschappen.

Beleggingen
In het verslagjaar 2018 zijn tijdelijk overtollige liquide middelen voor korte termijn op een deposito/spaarrekening geplaatst.

Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting
Batige exploitatiesaldi dienen uitsluitend ter versteviging van de financiële continuïteit en derhalve voor de verzekering van de zorg voor de doelgroep op lange termijn.
Er zijn en zullen geen middelen worden ingezet voor speculatieve doeleinden.

Conform het bepaalde in artikel 42 van de Woningwet heeft De Vooruitgang haar middelen uitsluitend aangewend in het belang van de volkshuisvesting. De Vooruitgang is uitsluitend werkzaam geweest op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in de Woningwet.

4.8 Risicobeschrijving

De volgende risicorubrieken worden onderscheiden:
- Bedrijfsrisico's
- Financiële risico's
- Operationele risico's
- Strategische risico's

Bedrijfsrisico's

Hieronder worden verstaan de risico's die De Vooruitgang ziet als haar normale ondernemersrisico. Deze worden hieronder uitgewerkt.

Huurmarktontwikkelingen

Hieronder vallen risico's als huurderving wegens leegstand, verhuurbaarheid en huurprijsontwikkeling. De huurmarktontwikkelingen worden nauwgezet gevolgd door het Bestuur.

Waardeontwikkeling vastgoed

Een dalende waarde van het vastgoed heeft een negatieve invloed op de vermogenspositie van De Vooruitgang. De waardering van de portefeuille wordt éénmaal per jaar (intern) uitgevoerd. Op basis van de marktwaarde bij de jaarrekening. Daarnaast wordt twee keer per jaar een beleidswaardeberekening gemaakt, bij het opstellen van de begroting en de jaarrekening.

Technische staat van de gebouwen

Hieronder vallen risico's als het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van gebouwen en het risico van verborgen gebreken. In 2017 is van het woningbezit van De Vooruitgang een NEN 2767 conditiemeting gemaakt. Vanaf 2018 wordt jaarlijks 1/3 deel van het bezit geactualiseerd. NEN 2767 zorgt voor het uniform inspecteren en in kaart brengen van de technische staat van een woning. De uitkomsten van deze meting worden verwerkt in de meer-jaren onderhoudsbegroting.
De onroerende zaken zijn verzekerd door middel van een opstalverzekering. Terrorisme is door verzekeraars uitgesloten. Jaarlijks wordt de portefeuille met de verzekeraar doorgenomen.

Wijzigingen in wet- en regelgeving

De directeur-bestuurder volgt, o.a. via Aedes, de (voorgestelde) wijzigingen in wet- en regelgeving. De directeur-bestuurder en de coördinatoren bezoeken de noodzakelijk geachte bijeenkomsten georganiseerd door bijvoorbeeld Aedes, WSW, Aw, gemeente Edam-Volendam, accountants, adviseurs etc.

Nakomingsrisico's huurders

Het risico bestaat uit het huurbetalingsrisico en de verhaalsmogelijkheden van schade aan het gehuurde. Maandelijks wordt een debiteurenoverzicht geproduceerd waarmee oplopende betalingsachterstanden worden gesignaleerd. De Vooruitgang hanteert een sociaal incassobeleid gericht op het voorkomen van huisuitzetting.

Nakomingsrisico leveranciers

Wanneer werkzaamheden worden uitbesteed, vormt de nakoming van de afspraken door de wederpartij een risico. De Vooruitgang streeft naar bestendige relaties met haar leveranciers, waardoor het risico op niet deugdelijke nakoming wordt verkleind. De kredietwaardigheid en het betalingsgedrag van de leveranciers worden bij twijfel gecontroleerd. Waar noodzakelijk en mogelijk worden borgstellingen gevraagd.

Financiële risico's

Hieronder worden verstaan de risico's die De Vooruitgang loopt als het gevolg van economische risico's. De volgende risico's worden onderscheiden:

Renteontwikkeling
Renteontwikkelingen zijn van invloed op het resultaat, het rendement en de waarde van het onroerend goed. Voor de directeur-bestuurder is het vastgestelde treasurystatuut het kader waarbinnen uitvoering wordt gegeven aan de treasury van De Vooruitgang.
Het treasurybeleid wordt geconcretiseerd middels een treasuryjaarplan dat wordt opgesteld door de treasurycommissie.
Het treasuryjaarplan wordt vastgesteld door het Bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Oplossingen voor financierings- of beleggingsvraagstukken die niet binnen het kader van het statuut vallen, worden altijd ter besluitvorming aan het Bestuur voorgelegd. Aan de Raad van Commissarissen wordt instemming gevraagd.

(Her)financieringsrisico
Hieronder wordt verstaan het risico dat financiering niet of slechts tegen ongunstige voorwaarden kan worden aangetrokken dan wel verlengd. Het risico wordt beperkt door het tijdig herkennen van deze risico's, het hanteren van solide vermogensverhoudingen, de beschikbare borgingsruimte (WSW) en het onderhouden van relaties met banken.

Operationele risico's
Hieronder worden verstaan de risico's die voortvloeien uit het feit dat een bedrijf een samenwerkingsverband van mensen is, waarbij feilbaarheid en kwetsbaarheid van mensen in processen niet vallen uit te sluiten.

Continuïteit
Het risico van tijdelijke niet-beschikbaarheid is, gegeven het lage ziekteverzuim, beperkt. Er is een actief ziekteverzuimbeleid. Het risico van vertrekkende medewerkers is beperkt maar door de kleine organisatie kan de impact groot zijn. Er wordt getracht zoveel mogelijk kennis en vaardigheden te delen zodat taken bij afwezigheid kunnen worden overgenomen.

Gedrag
De Vooruitgang heeft een voor haar geëigende administratieve organisatie opgezet, waarin de interne controle is verankerd. Er is een strikte scheiding tussen uitvoering, registratie en betaling. Betalingen worden te allen tijde door twee bevoegde functionarissen ondertekend.

Informatiesysteem
Het risico bestaat uit ontoereikende beschikbaarheid en betrouwbaarheid van het informatiesysteem. Het (primaire) informatiesysteem draait op een andere locatie dan het kantoor van De Vooruitgang. Er is een externe back-upverbinding. Van de databestanden wordt dagelijks (zowel bij het NCCW als de applicaties in eigen beheer) een back-up gemaakt. In 2014 is De Vooruitgang overgegaan op Cloud computing. Dit om het aantal storingen terug te dringen, de kosten te verlagen en de bedrijfszekerheid te vergroten.

Strategische risico's
Dit zijn de risico's verbonden aan de strategische keuzes van De Vooruitgang.
Op 22 december 2016 is de vastgoedstrategie van De Vooruitgang vastgesteld. Daarnaast is het Ondernemingsplan 'Op weg naar de kanteling 2017-2021' vastgesteld. Jaarlijks wordt geëvalueerd of De Vooruitgang nog op koers ligt en of de koers nog de juiste is.
In een aantal strategische sessies zijn de contouren van de wensportefeuille 2030 en de veranderopgave geschetst. De externe veranderingen en opgaven en de ontwikkeling van de klantgroepen in het werkgebied van De Vooruitgang zijn in kaart gebracht. Daarnaast zijn de expliciete keuzes die al gemaakt zijn en de consequenties voor de klant en de huidige vastgoedportefeuille beschreven. Vervolgens is de toekomstige ontwikkeling van de doelgroepen en daarbij behorende vraag geconfronteerd met de huidige vastgoedportefeuille. Om tot een compleet en uitgewerkt strategisch voorraadbeleid te komen, zijn de contouren van de wensportefeuille 2030 en de veranderopgave in een aantal bijeenkomsten verder uitgewerkt en verfijnd.

Ieder kwartaal vindt overleg plaats met het college van burgemeester & wethouders om de lokale strategische keuzes te bepalen en te monitoren.

Intern risicobeheersings- en controlesysteem

Teneinde tussentijdse sturing van het beleid van De Vooruitgang mogelijk te maken zijn er in 2018 periodiek rapportages opgesteld. De managementrapportages verschijnen op 30 april, 31 augustus en 31 december. Daarnaast wordt maandelijks gerapporteerd over een aantal zaken zoals huur, huurderving, verhuringen, passend toewijzen, urgenten, statushouders, deurwaarderszaken, en grote uitgaven als advieskosten, automatisering en onderhoudskosten.
De periodieke overzichten worden samengesteld op basis van vastgestelde grondslagen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van informatie uit het centraal geautomatiseerd informatiesysteem. Dit systeem heeft ook in het verslagjaar overeenkomstig de opzet gefunctioneerd.

De belangrijkste risico's zijn vastgelegd. In 2018 is dit verder opgepakt voor de benoemde risico's. verder is het interne controleprogramma verder uitgewerkt. In 2019 zullen hierin verdere stappen gemaakt moeten worden. Dit geldt met name voor de vastlegging van de risico's en procedures.

Jaarlijks wordt onder andere het risicobeoordelingsmodel besproken met het WSW. De Business Risk Definities en Scoringsrichtlijnen van het WSW blijken een waardevolle toevoeging te zijn voor de beheersing van de risico's binnen de corporatie.

Toekomstparagraaf

Zoals eerder in dit verslag aangegeven is De Vooruitgang van plan de komende jaren nieuwe huurwoningen te realiseren. Hierdoor zal de omzet toenemen. Financiering zal na inzet van eigen middelen grotendeels via aan te trekken leningen plaatsvinden. Op pagina 71 is aangegeven wat hiervan de impact zal zijn op de vermogenspositie.

De verwachting is dat de personele bezetting gelijk blijft dan wel beperkt wordt uitgebreid.
De omzet- en rentabiliteitsontwikkeling is afhankelijk van het al dan niet realiseren van de nieuwbouw, de renteontwikkeling en de ontwikkeling van kosten van onderhoud en nieuwbouw.

5. JAARREKENING 2018

5.1 Balans per 31 december 2018

(voor resultaatbestemming)

A C T I V A

(in duizenden euro's)	2018		2017	
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen (1)				
1. DAEB vastgoed in exploitatie	170.655		149.096	
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.165		6.652	
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-		2.229	
		177.820		157.977
Materiële vaste activa (2)				
4. Onroerende en roerende zaken tdv exploitatie		996		1.031
Financiële vaste activa (3)				
5. Latente belastingvordering(en)	-		-	
6. Te amortiseren rente	407		496	
		407		496
Som der vaste activa		179.223		159.504
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden (4)				
7. Overige voorraden	4		4	
		4		4
Vorderingen (5)				
8. Huurdebiteuren	38		29	
9. Overheid	-		-	
10. Belastingen en premies sociale verzekeringen	829		-	
11. Overige vorderingen	4		2	
12. Overlopende activa	115		83	
		986		114
Liquide middelen (6)				
13. Liquide middelen		4.238		3.342
Som der vlottende activa		5.228		3.460
TOTAAL ACTIVA		184.451		162.964

P A S S I V A

(in duizenden euro's)	2018		2017	
Eigen vermogen (7)				
14. Overige reserve		52.832		48.837
15. Herwaarderingsreserve		68.582		48.869
16. Resultaat boekjaar:				
- ten gunste/laste van overige reserve	3.456		3.995	
- ten gunste van herwaarderingsreserve	17.877		19.713	
		21.333		23.708
		142.747		121.414
Voorzieningen (8)				
17. Voorziening onrendabele Investeringen en herstructureringen	-		-	
18. Voorziening latente belastingverplichtingen	1.386		856	
Totaal voorzieningen		1.386		856
Langlopende schulden (9)				
19. Schulden/leningen kredietinstellingen	34.528		34.985	
20. Overige schulden	4.335		3.947	
21. Waarborgsommen	98		102	
Totaal langlopende schulden		38.961		39.034
Kortlopende schulden (10)				
22. Schulden aan kredietinstellingen	456		446	
23. Schulden aan leveranciers	77		91	
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen	100		236	
25. Schulden ter zake van pensioenen	8		8	
26. Overige schulden	19		26	
27. Overlopende passiva	697		853	
Totaal kortlopende schulden		1.357		1.660
TOTAAL PASSIVA		184.451		162.964

5.2 Winst-en-verliesrekening over 2018 (functioneel)

(in duizenden euro's)	2018		2017	
28. Huuropbrengsten	7.804		7.456	
29. Opbrengsten servicecontracten	93		80	
30. Lasten servicecontracten	(193)		(185)	
31. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(753)		(1.040)	
32. Lasten onderhoudsactiviteiten	(1.856)		(1.293)	
33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(977)		(1.522)	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (11)		4.118		3.496
34. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	703		616	
35. Toegerekende organisatiekosten	(12)		(6)	
36. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(417)		(177)	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)		274		433
37. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)		(30)	
38. Gerealiseerde waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	-		-	
39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.424		21.079	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)		19.405		21.049
40. Opbrengst overige activiteiten	20		19	
41. Kosten overige activiteiten	-		-	
Netto resultaat overige activiteiten (14)		20		19
42. Overige organisatiekosten		-		-
43. Leefbaarheid		(29)		(33)
Bedrijfsresultaat		23.788		24.964
44. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	(477)		706	
45. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10		26	
46. Rentelasten en soortgelijke kosten	(1.230)		(1.247)	
Saldo financiële baten en lasten (16)		(1.697)		(515)
Resultaat voor belastingen		22.091		24.449
47. Belastingen		(758)		(741)
Resultaat na belastingen		21.333		23.708

5.3 Winst-en-verliesrekening over 2018 (categoriaal)

(in duizenden euro's)	2018		2017	
Bedrijfsopbrengsten				
Huuropbrengsten	7.804		7.456	
Opbrengsten servicecontracten	93		80	
Netto verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	286		439	
Overige bedrijfsopbrengsten	20		19	
Som der bedrijfsopbrengsten		8.203		7.994
Bedrijfslasten				
Afschrijvingen op materiële vaste activa	43		37	
Ov. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19		30	
Herwaardering gerealiseerd	-		-	
Herwaarderingen ongerealiseerd	(19.424)		(21.079)	
Lonen en salarissen	431		421	
Sociale lasten	79		70	
Pensioenlasten	68		67	
Lasten onderhoud	1.519		1.293	
Leefbaarheid	1		6	
Lasten servicecontracten	187		181	
Overige bedrijfslasten	1.492		2.004	
Som der bedrijfslasten		(15.585)		(16.970)
Exploitatieresultaat		23.788		24.964
Financiële basten en lasten				
Rentebaten	-		1	
Mutatie reële waarde embedded deriavaten	(387)		791	
Rentelasten	(1.310)		(1.307)	
		(1.697)		(515)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		22.091		24.449
Belastingen		(758)		(741)
Nettoresultaat na belastingen		21.333		23.708

Specificatie overige bedrijfslasten				
Algemene beheerskosten	490		460	
Belastingen	557		534	
Verzekeringen	29		23	
Contributies Aedes	9		11	
Verhuurderheffing	271		937	
Saneringssteun	88		-	
Heffing Aw /Hc	12		6	
Overige directe exploitatiekosten	36		33	
		1.492		2.004

5.4 Kasstroomoverzicht 2018

(In duizenden euro's)		2018	2017
Operationele activiteiten			
Ontvangsten:			
1.1	Huren	7.797	7.463
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen DAEB	7.449	7.122
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	279	279
1.1.3	Onzelfstandige wooneenheden DAEB	-	-
1.1.4	Onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	-	-
1.1.5	Intramuraal DAEB	-	
1.1.6	Intramuraal niet-DAEB	-	
1.1.7	Maatschappelijk onroerend goed	-	
1.1.8	Bedrijfsmatig onroerend goed	-	
1.1.9	Parkeervoorzieningen DAEB	-	
1.1.10	Parkeervoorzieningen niet-DAEB	69	62
1.2	Vergoedingen	93	79
1.3	Overheidsontvangsten	-	-
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	25	23
1.5	Renteontvangsten	-	1
1.5 a	Renteontvangsten (exclusief interne lening)	-	-
1.5 b	Renteontvangsten interne lening	-	-
	SALDO INGAANDE KASSTROMEN	7.915	7.566
Uitgaven:			
1.6	Erfpacht	-	-
1.7	Personeelsuitgaven	581	552
1.8	Onderhoudsuitgaven	1.457	1.333
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	1.412	1.252
1.10 a	Renteuitgaven (exclusief interne lening)	1.235	1.237
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	88	-
1.11 b	Verhuurdersheffing	271	937
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringen	-	6
1.13	Vennootschapsbelasting	1.058	-
	SALDO UITGAANDE KASSTROMEN	6.102	5.317
Kasstroom uit operationele activiteiten		1.813	2.249
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten			
	Verkoopontvangsten:		
2.1 A	Bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	713	627
2.1 B	Bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.2 A	Woongelegenheden (VOV) na inkoop in dpi periode	-	-
2.2 B	Woongelegenheden (VOV) na inkoop in dpi periode	-	-
2.3 B	Nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.4 A	Verkoopontvangsten grond	-	-
2.4 B	Verkoopontvangsten grond	-	-
2.5 A	(Des)Investeringsontvangsten overige	-	-
2.5 B	(Des)Investeringsontvangsten overige	-	-
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		713	627

MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten			
2.6 A	Nieuwbouw huur, woon en niet woongelegenheden	1.097	4.224
2.6 B	Nieuwbouw huur, woon en niet woongelegenheden	-	-
2.7 A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	65	86
2.7 B	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.8 A	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	-
2.8 B	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	-
2.9 A	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.9 B	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.10 B	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.11 A	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
2.11 B	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
2.12 A	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.12 B	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.13 A	Aankoop grond	-	-
2.13 B	Aankoop grond	-	-
2.14 A	Investeringen overig	8	125
2.14 B	Investeringen overig	-	-
2.15 A	Externe kosten bij verkoop	10	10
2.15 B	Externe kosten bij verkoop	-	-
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		1.180	4.445
2.16	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-467	-3.818
	FVA		
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	-	-
2.17.2	Ontvangsten overig	-	-
2.17.3	Ontvangsten aflossing interne lening	-	-
2.17.4	Dividend vanuit niet-DAEB verbindingen	-	-
2.18.1	Uitgaven verbindingen	-	-
2.18.2	Uitgaven overig	-	-
2.18.3	Verstrekken interne lening	-	-
2.19	SALDO IN- EN UITGAANDE KASSTROOM FVA	-	-
	Kasstroom uit (des)investeringen	-467	-3.818
	Financieringsactiviteiten		
	Ingaand		
3.1.1	Nieuw te borgen leningen	-	-
3.1.2	Nieuwe ongeborgde DAEB-investeringen	-	-
3.1.3	Nieuw ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
	Uitgaand		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	450	442
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-	-
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-450	-442
4.1	Mutatie liquide middelen	896	-2.011
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	-	-
	Liquide middelen 1-1	3.342	5.353
	Liquide middelen 31-12	4.238	3.342

5.5 Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.
Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 10 maart 2019.

Schattingswijziging

Bij de totstandkoming van de cijfers in de jaarrekening is een schattingswijziging in de marktwaarde in verhuurde staat van de onroerende zaken in exploitatie geëffectueerd. Deze schattingswijziging betreft de volgende parameter: indexering leegwaarden.

Aanpassing van deze parameter heeft plaatsgevonden om aan te sluiten bij de vereisten zoals geduid in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Conform de richtlijnen voor de verslaggeving is de schattingswijziging in 2017 prospectief verwerkt. Het effect hiervan op het resultaat en vermogen in 2017 bedraagt € 6,7 miljoen positief.

Oordelen en schattingen

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

Salderen

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

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop De Vooruitgang de bindende overeenkomst aangaat.
Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Door de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan Daeb- en niet-Daeb actviteiten

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op Daeb- of niet-Daeb activiteiten, zijn deze volledig aan deze Daeb- of niet-Daeb activiteiten toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel Daeb- als niet-Daeb activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel Daeb-huur ten opzichte van het aandeel niet-Daeb huur.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de Daeb- of niet-Daeb activiteiten op basis van het fiscaal resultaat.

5.6 Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Materiële vaste activa

Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.
Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.
Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.
Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.
De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd .

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').
Stichting Woningbeheer De Vooruitgang hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken 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 daarvan bestaat het risico dat de modelmatige bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met de betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.
Voor de parkeergarage hanteert Stichting Woningbeheer De Vooruitgang de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van

het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

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

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

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

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

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Woningbeheer De Vooruitgang hanteert in haar beleid een streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur op totaalniveau.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Stichting Woningbeheer
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ in de resultatenrekening. Stichting Woningbeheer

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

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals

toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Stichting Woningbeheer De Vooruitgang heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Toelichting bij activa in exploitatie: sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	**2018**
Disconteringsvoet	5,97 %
Streefhuur per maand	€ 609,71 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.722,37 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 1.157,87 per woning

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

Effect op de beleidswaarde:	**Mutatie* t.o.v. uitgangspunt**	**Effect op de beleidswaarde**
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 7.594.060 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 4.352.734 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 4.956.198 lager

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

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

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

	x € 1.000,-	**x € 1.000,-**		
Marktwaarde verhuurde staat			€	177.819
1. Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€	4.984		
2a. Betaalbaarheid – legere huren	€	56.559		
2b. Betaalbaarheid – verhuurderheffing	€	12.611		
2. Kwaliteit (onderhoud)	€	7.459		
3. Beheer (beheerkosten)	€	12.772		
Subtotaal			€	94.385
Beleidswaarde			€	83.434

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed
Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

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

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.
In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingsverliezen.
Verder wordt rente tijdens de bouw op vreemd vermogen geactiveerd. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de intrestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Voor zover geen specifieke leningen zijn aangetrokken, wordt de geactiveerde rente berekend op basis van de gewogen gemiddelde rente over de rentedragende schulden.
De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Financiële activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen
Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Vorderingen

De verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces .

Overige effecten

De onder de financiële vaste activa opgenomen effecten worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde vermeerderd met – behalve de tegen reële waarde met waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening verwerkte beursgenoteerde effecten – de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Voorraden

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan.

Voorzieningen

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds. De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de “verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.
Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als De Vooruitgang beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor De Vooruitgang leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.
Behalve de betaling van premies heeft De Vooruitgang geen verdere verplichtingen uit hoofde van genoemde pensioenregeling. De Vooruitgang heeft in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.
De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd en opgenomen onder de financiële vaste activa dan wel de voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door De Vooruitgang, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien De Vooruitgang een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde
belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.
De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Reële waarde van 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.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Derivaten en hedge accounting

In een **contract besloten ('embedded') derivaten**

Indien in enig contract zodanige bepalingen en afspraken zijn opgenomen die voldoen aan de kenmerken van een derivaat ('embedded derivaat') stelt De Vooruitgang 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; en
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument niet tegen reële waarde wordt gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

In enkele leningsovereenkomsten zijn bepalingen opgenomen waarbij de leningverstrekker het recht heeft om op een tijdstip in de toekomst de rentevoet vast te stellen op een vast rentepercentage of de op dat moment geldende marktrente. Geconcludeerd is dat dit recht kwalificeert als een embedded derivaat (geschreven optie) met eigen kenmerken die niet voldoende aansluiten op de kenmerken van de leningovereenkomst en afgescheiden moet worden. Dit betekent tevens dat het derivaat niet kwalificeert voor een hedge relatie respectievelijk hedge-accounting; het derivaat wordt verwerkt als "Overige effecten".

5.7 Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

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

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.
Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overheidsheffingen

De Vooruitgang verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.
De vermindering verhuurderheffing wordt aangemerkt als onderdeel van een overheidsheffing en conform RJ 252.429 verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.
Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn VvE-beheer, verhuur parkeerplaatsen bij het kantoor en de vervallen inschrijfgelden toegerekend.

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.
De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.
De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

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

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

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.
Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en – schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.
De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

5.8 Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.
De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen de operationele, investerings en financieringsactiviteiten. De kasstroom uit hoofde van de financiering is gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder de overige schulden opgenomen verplichtingen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

5.9 Toelichting op de balans (in duizenden euro's)

Vastgoedbeleggingen (1)

	2018	2017
1. DAEB vastgoed in exploitatie	170.655	149.096
2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	7.165	6.652
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	2.229
Totaal	177.820	157.977

	1. DEAB vastgoed in exploitatie.		2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie		3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen organisatie	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Boekwaarde 1 januari:	149.096	126.698	6.652	5.930	2.229	854
Schattingswijziging:						
Herwaardering	-	6.654	-	117	-	-
Boekwaarde 1 januari	149.096	133.352	6.652	6.047	2.229	854
Mutaties:						
Investeringen (1)	(44)	86	(49)	-	920	4.367
Desinvesteringen	(417)	(177)	-	-	-	-
Herclassificatie	-	-	-	-	-	-
Ingebruikname	3.149	2.133	-	-	-3.149	(2.133)
Aanpassingen marktwaarde	18.871	13.702	562	605	-	-
Mutatie voorziening	-	-	-	-	-	(859)
Totaal van de mutaties	21.559	15.744	513	605	(2.229)	1.375
Boekwaarde 31 december	170.655	149.096	7.165	6.652	-	2.229
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	85.043	67.656	1.416	926	-	-

(1) NB: de investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen, overige investeringen)

1. DAEB vastgoed in exploitatie en 2.niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters. Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).
De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexploitatie- en een uitpondscenario. Bij het doorexploitatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.
De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

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

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

Parameters woongelegenheden	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Looninflatie	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging	6,15%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe-EGW	Tussen € 714,- en € 1.008,- afhankelijk bouwjaar en oppervlakte			
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	Tussen € 758,- en € 1.052,- afhankelijk bouwjaar en oppervlakte			
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 883	€ 883	€ 883	€ 883
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 663	€ 663	€ 663	€ 663
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 436	€ 436	€ 436	€ 436
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 428	€ 428	€ 428	€ 428
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1022%	0,1022%	0,1022%	0,1022%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,561%	0,592%	0,592%	0,593%/0,567%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,0%	1,2%	1,3%	0,5%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Exploitatieverplichting	(t/m 142 wws punten			
Mutatiekans bij doorexploiteren	Werkelijke kans per complex min. 2% max. 50%			
Mutatiekans bij uitponden	Werkelijke kans per complex min.2% max. 50%			
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,5% leegwaarde (geïndexeerd)			
Disconteringsvoet:	6,25% + diverse op- en afslagen			

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.
Bovenstaande methode van marktwaardebepaling is gehanteerd voor zowel de Daeb- als niet-Daeb woningen.

Ten behoeve van de marktwaardebepaling van de parkeergarage gelegen aan de Boegstraat 2a te Volendam per ultimo 2018 is opdracht gegeven aan een bevoegd en onafhankelijk taxateur een waardering op marktwaarde in verhuurde staat (fullversie) uit te voeren.

In het kader van de oordeelsvorming is gebruik gemaakt van de waarderingssoftware van Ortec FMP WALS en van het Ortec FMP WALS DCF-rekenmodel. Bij deze methode worden de (geschatte) toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum.
Vervolgens wordt de eindwaarde van de onroerende zaak in het laatste jaar geschat. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenste rendementseis (gewenste disconteringsvoet. Bij de waardebepaling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- Een beschouwingsperiode van 15 jaar;
- De geschatte ontwikkeling van de marktwaarde vrij van huur en gebruik;
- De geschatte ontwikkeling van de contract- en markthuur;

- De geschatte ontwikkeling van de exploitatielasten;
- De geschatte eindwaarde, zijnde de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingsperiode;
- Eventuele technische en juridische splitsingskosten naar appartementsrechten;
- Eventueel achterstallig onderhoud.

Als benadering voor het gewenste rendement wordt uitgegaan van een risicovrije rente welke is vastgesteld op basis van de 10 jaars IRS (zoals op waardepeildatum gepubliceerd door Msci), verhoogd met een geschatte risicopremie die past bij het risicoprofiel van het getaxeerde object. Daar waar van toepassing is rekening gehouden met leegstand, huurderving, servicekosten ten laste van de eigenaar, verhuurkosten en kosten ten behoeve van marketing, publiciteit, toezicht, instandhouding, aanpassing en/of renovatie. Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

De volgende parameters zijn door taxateurs in het kader van de waardering onderzocht en – voor zover daar aanleiding toe is – aangepast:
- Disconteringsvoet (opslag);
- Markthuur;
- Beheerkosten;
- Belastingen;
- Instandhoudingsonderhoud;
- Mutatieonderhoud ten behoeve van gereed maken verkoop/verhuur;
- Splitsingskosten

Door opdrachtgever is inzage gegeven in:
- Actuele huur;
- Verhuurbaar oppervlakte;
- WOZ-waarde (globaal getoetst);
- Winst-/verliesrekening;
- Huurcontracten;
- Omzetprognose.

Schattingen
Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Verstrekte zekerheden
Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring).
Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.
Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

Verzekerde waarde vastgoed in exploitatie

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast conform het polisblad.
De totaal verzekerde som op basis van herbouwwaarde bedraagt per 31 december 2018: € 176.036 (01-01-2018: € 169.951) verzekerd tegen het risico van brand en stormschade (x € 1.000,-).

WOZ-waarde vastgoed in exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2018	2017
Stand 1 januari	203.531	189.615
Investeringen	4.504	3.479
Desinvesteringen	(636)	(372)
Waardeveranderingen	12.022	10.809
Stand 31 december	219.421	203.531

Toelichting op de aard van de niet-Daeb activiteiten

Stichting Woningbeheer De Vooruitgang bezit de volgende niet-Daeb verhuureenheden:

Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie (parkeergarage met 120 plaatsen)	1	1
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	28	28
Totaal	29	29

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden omdat sprake is van een complex met gemengd bezit.

3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Kapelstraat 7 daeb-woningen	Broeckgouw 10 daeb-woningen	Broeckgouw 30 daeb-woningen	Totaal
Stand 31 december 2017	-	-	2.229	2.229
Investeringen	-	-	920	920
Ingebruikname	-	-	(3.149)	(3.149)
Mutatie voorziening onrendabele investeringen	-	-	-	-
Stand 31 december 2018	-	-	-	-

Materiële vaste activa (2)

4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2018	2017
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	1.359	1.262
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(328)	(319)
Boekwaarde	1.031	943

Mutaties:		
Investeringen	8	125
Desinvesteringen investeringen	(18)	(28)
Desinvesteringen afschrijvingen	18	28
Afschrijvingen	(43)	(37)
Totaal van de mutaties	(35)	88
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	1.349	1.359
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(353)	(328)
Boekwaarde	996	1.031

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie zijn per 31 december 2018 voor € 1.452.000,- verzekerd en als volgt gespecificeerd (x € 1.000,-):

Kantoorgebouw	€ 981,-
Bedrijfsunits	€ 201,-
Uitrusting/Inventaris	€ 270,-

Afschrijvingen

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

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- Automatisering: 5 jaar
- Bedrijfsauto's: 5 jaar
- Inventaris kantoor: 5 jaar
- Kantoorgebouw (componentenbenadering):
  - grond: geen afschrijving
  - casco: 50 jaar
  - pv-installatie: 15 jaar
  - verbouwingen: 10 jaar.

Financiële vaste activa (3)

5. Latente belastingvordering(en)

De toelichting op de latente belastingvordering(en) staat vermeld onder 18. Voorziening latente belastingverplichtingen.

6. Te amortiseren rente

Het verloop van deze post is als volgt:

	2018	2017
Saldo per 1 januari	496	581
Geamortiseerde rente boekjaar	(89)	(85)
Saldo per 31 december	407	496

De te amortiseren rente als gevolg van de waardering van embedded derivaten die verbonden zijn aan extendible leningen is ontstaan doordat een verschil ontstaat tussen de nominale rente en de effectieve rente. Deze premies worden gedurende de looptijd van de betreffende leningen

geamortiseerd en ten laste van het resultaat gebracht. De gemiddelde looptijd bedraagt 9 jaar. Van het saldo kan € 94,- (x 1.000,-) worden aangemerkt als bedrag met een looptijd korter dan een jaar.

Voorraden (4)

	2018	2017
7. Overige voorraden	4	4
Totaal	4	4

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de magazijnen.

Vorderingen (5)

	2018	2017
8. Huurdebiteuren	38	29
9. Overheid	-	-
10. Belastingen en premies sociale verzekeringen	829	-
11. Overige vorderingen	4	2
12. Overlopende activa	115	83
Totaal	986	114

Van de vorderingen heeft € 78 een looptijd langer dan één jaar.

8. Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

Deze post is als volgt samengesteld:	2018	2017
Huurders woningen	22	14
Huurder parkeergarage	16	15
	38	29

(in duizenden euro's)	Aantal huurders		huurachterstand	
	2018	2017	2018	2017
Vanaf 0 t/m 1 maand	36	24	18	6
Vanaf 1 t/m 2 maanden	4	5	2	4
Vanaf 2 t/m 3 maanden	1	-	1	-
Vanaf 3 t/m 4 maanden	1	1	-	2
Vanaf 4 t/m 5 maanden	-	1	-	2
Vanaf 5 t/m 6 maanden	-	-	-	-
Vanaf 6 maanden	1	-	1	-
Totaal latente belastingvordering	43	31	22	14

10. Belastingen en premies sociale verzekeringen

De specificatie is als volgt:	31 december 2018	31 december 2017
Te vorderen vennootschapsbelasting	829	-
Premies sociale verzekering	-	-
Totaal	829	-

De post "Te vorderen vennootschapsbelasting" betreft de naar verwachting te vorderen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

11. Overige vorderingen

Dit betreft de afrekening VvE 4e kwartaal NBC van Roemburg.

12. Overlopende activa

	2018	2017
Vooruitbetaalde kosten	115	82
Nog te ontvangen rente	-	1
Totaal	115	83

13. Liquide middelen (6)

	2018	2017
Kas	-	1
Bank	3.201	2.291
Deposito's	1.037	1.050
Totaal	4.238	3.342

Van vermeld saldo staat € 38,- (x 1.000,-) niet ter vrije beschikking.
De deposito's opgenomen onder de liquide middelen zijn direct (binnen maximaal 30 dagen) opeisbaar.

Eigen vermogen (7)

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2018	2017
14. Overige reserve	52.832	48.837
15. Herwaarderingsreserve	68.582	48.869
16. Resultaat boekjaar:		
- ten gunste/laste van overige reserve	3.456	3.995
- ten gunste van herwaarderingsreserve	17.877	19.713
	21.333	23.708
Totaal	142.747	121.414

14. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2018	2017
Stand 1 januari	52.832	48.837
Resultaat boekjaar ten gunste/laste overige reserve	3.456	3.995
Stand 31 december	56.288	52.832

15. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Commercieel vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
Stand per 1 januari 2017	48.653	216	48.869
Resultaat boekjaar ten gunste/laste herwaarderingsreserve:			
Gerealiseerde herwaarderingen (verkopen)	(92)	-	(92)
Ongerealiseerde herwaarderingen	19.095	710	19.805
	19.003	710	19.713
Stand per 31 december 2017	67.656	926	68.582
Stand per 1 januari 2018	67.656	926	68.582
Resultaat boekjaar ten gunste/laste herwaarderingsreserve:			
Gerealiseerde herwaarderingen (verkopen)	(288)	-	(288)
Ongerealiseerde herwaarderingen	17.675	490	18.165
	17.387	490	17.877
Stand per 31 december 2018	85.043	1.416	86.459

Per 31 december 2018 is in totaal € 86,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2017: € 68,6 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van €89 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het Daeb-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (Daeb) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om

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

16. Resultaat boekjaar

De verdeling van het resultaat boekjaar is als volgt:

	2018	2017
Resultaat boekjaar ten gunste/laste van overige reserve	3.456	3.995
Resultaat boekjaar ten gunste van herwaarderingsreserve	17.877	19.713
Resultaat van het jaar	21.333	23.708

Voorstel resultaatbestemming 2018

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van goedkeuring en vaststelling door de raad van commissarissen al in de jaarrekening verwerkt. Het resultaat is aan het vermogen toegevoegd.

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 ad € 21.333,- als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2018 ad € 3.456,- ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar ad € 17.877,- ten gunste te brengen van de herwaarderingsreserve.

Voorzieningen (8)

	2018	2017
17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-
18. Voorziening latente belastingverplichtingen	1.386	856
Totaal	1.386	856

17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	Sociaal vastgoed in ontwikk.	Commercieel vastgoed in ontwikk.	Totaal
Stand 1 januari 2017	859	-	859
Toevoegingen	-	-	-
Vrijval	(859)	-	(859)
Stand 31 december 2017	-	-	-

	Sociaal vastgoed in ontwikk.	Commercieel vastgoed in ontwikk.	Totaal
Stand 1 januari 2018	-	-	-
Toevoegingen	-	-	-
Vrijval	(-)	-	(-)
Stand 31 december 2018	-	-	-
looptijd < 1 jaar			-
looptijd > 5 jaar			-

18. Voorziening latente belastingverplichtingen

De latente belastingvorderingen en voorziening latente belastingverplichtingen zijn als volgt gesaldeerd:

	2018	2017
Latente belastingvorderingen	(833)	(1.464)
Voorziening latente belastingverplichtingen	2.219	2.320
Totaal	1.386	856

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

a **Leningen o/g en u/g**
In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk -vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

b **Derivaten**
In de jaarrekening is voor de gewaardeerde derivaten (afgescheiden embedded derivaten) een verschil tussen de waardering die de fiscus toepast en de waardering als toegepast in de jaarrekening. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de derivaten en is tegen contante waarde verantwoord, op basis van een disconteringsvoet van 2,63% (2017: 2,63%).

c **Fiscaal verrekenbare verliezen**
Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord, op basis van een disconteringsvoet van 2,63% (2017: 2,63%).

Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

De latente belastingvorderingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	2018	2017	2018	2017
Latente belastingvorderingen:				
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van leningen og	55	67	(12)	(11)
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van verrekenbare verliezen	-	731	(731)	(1.413)
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van derivaten	778	666	112	(106)
Totaal latente belastingvordering	833	1.464	(631)	(1.530)

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2018:

(in duizenden euro's)	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	20/25%
Waarde van leningen o/g	34.528	34.306	222	55
Verrekenbare verliezen	-	-	-	-
Waarde embedded derivaten	3.928	-	3.928	778
	38.456	34.306	4.150	833

De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latenties bedraagt 9 jaar. Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

	2018	2017
Boekwaarde 1 januari	1.464	2.994
Dotaties ten laste van het resultaat	112	-
Vrijval ten gunste van het resultaat	(743)	(1.530)
Boekwaarde 31 december	833	1.464

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen, resulterend in de volgende latente belastingverplichtingen:

a Onderhoudsvoorziening
In de jaarrekening is voor de fiscale onderhoudsvoorziening een latente belastingverplichting tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast en de waardering als toegepast in de jaarrekening.

b Fiscaal opwaarderingspotentieel
In de jaarrekening is voor het fiscale opwaarderingspotentieel een latente belastingverplichting tegen de contante waarde verantwoord voor de fiscale afwaarderingen welke in verband met gedaalde woz-waarden zijn verantwoord.

De voorziening latente belastingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	2018	2017	2018	2017
Belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van onderhoudsvoorziening	634	522	112	53
Belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van opwaarderingspotentieel	1.585	1.798	(213)	(843)
Totaal voorziening latente belastingen	2.219	2.320	(101)	(790)

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2018:

(in duizenden euro's)	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	20/21%
Waarde van onderhoudsvoorziening	-	3.039	3.039	634
Waarde van opwaarderingspotentieel	-	7.803	7.803	1.585
	-	10.842	10.842	2.219

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 20/21% (2017: 19/20%). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is 8 jaar. Van de voorziening wordt een bedrag van € 414,- (2017: € 599) naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd.

Verloop latente belastingverplichtingen tot waardering gebracht

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte voorziening latente belastingverplichtingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

	2018	2017
Boekwaarde 1 januari	2.320	3.110
Dotaties ten laste van het resultaat	112	53
Vrijval ten gunste van het resultaat	(213)	(843)
Boekwaarde 31 december	2.219	2.320

Langlopende schulden (9)

	2018	2017
19. Leningen kredietinstellingen	34.528	34.985
20. Overige schulden	4.335	3.947
21. Waarborgsommen	98	102
	38.961	39.034

19. Leningen kredietinstellingen

	2018	2017
Stand per einde boekjaar	34.985	35.431
Aflossingsverplichting boekjaar	(457)	(446)
Resterende looptijd > 1 jaar	34.528	34.985

Aflosbaar over 2 jaar	(3.467)	(457)
Aflosbaar over 3 jaar	(478)	(3.467)
Aflosbaar over 4 jaar	(489)	(478)
Aflosbaar over 5 jaar	(501)	(489)
	(4.935)	(4.891)
Waarvan leningen met een looptijd > 5 jaar	29.593	30.094

Het verloop van deze post is als volgt:

Stand per begin boekjaar	34.985	35.431
Aflossingsverplichting voorgaand boekjaar	446	436
Mutaties in boekjaar:		
- Nieuwe leningen	-	-
- Aflossingen	(446)	(436)
- Aflossingsverplichting huidig boekjaar	(457)	(446)
	(903)	(882)
Stand per einde boekjaar	34.528	34.985

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Onder de leningen is voor een bedrag van € 11.000,- aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen waarvan € 11.000,- is gestort per ultimo 2018. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,535% (2017: 3,535%). De credit spread, die op deze leningen wordt betaald, wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,05% . Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Hoofdsom	Geldgever	Spreadherziening
4.000,-	NWB Bank	3 oktober 2019
3.000,-	NWB Bank	2 januari 2020
4.000,-	NWB Bank	2 april 2021

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient een break cost te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen rente.

Onder de leningen is voor een bedrag van € 7.000,- aan zogenaamde extendibles/tijdvakleningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt De Vooruitgang gedurende het eerste tijdvak een vaste rente die lager is dan de marktrente zoals die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor heeft De Vooruitgang aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of er op het moment van afsluiten bepaalde vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald. De belangrijkste kenmerken van deze leningen zijn hieronder weergegeven.

Hoofdsom	Geldgever
4.000,-	ABN AMRO BANK NV

Rentetijdvak 1 Lopend van 2 augustus 2007 tot 2 augustus 2010

Rentetijdvak 2 Lopend van 2 augustus 2010 tot 2 augustus 2032
Rentetijdvak 3 Lopend van 2 augustus 2032 tot 2 mei 2057

Rentetijdvak 1	Afgelopen.
Rentetijdvak 2	Geldnemer is over het schuldrestant een vaste rente verschuldigd van 4,37% op jaarbasis.
Rentetijdvak 3	Geldnemer is over het schuldrestant ofwel een vaste rente verschuldigd van 4,60% op jaarbasis ofwel een rente verschuldigd die gebaseerd is op het 3-maands euribor zonder opslag op jaarbasis, zulks door geldgever te bepalen. Geldgever doet aan geldnemer zowel mondeling als schriftelijk mededeling van haar keuze. Indien het schuldrestant wordt voortgezet op basis van het 3-maands euribor zonder opslag heeft geldnemer het recht geldgever te verzoeken de variabele rente om te zetten in een vaste rente. Geldnemer doet hiertoe een verzoek.

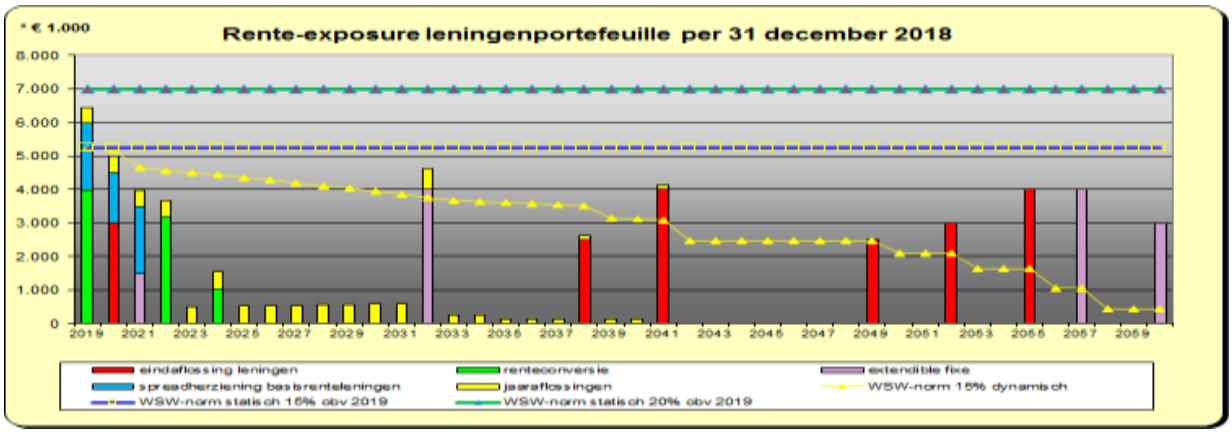
Hoofdsom	Geldgever
3.000,-	NWB Bank

Rentetijdvak 1 Lopend van 1 december 2010 tot 1 december 2011
Rentetijdvak 2 Lopend van 1 december 2011 tot 1 december 2021
Rentetijdvak 3 Lopend van 1 december 2021 tot 1 december 2060

Rentetijdvak 1	Afgelopen.
Rentetijdvak 2	Geldnemer is over het schuldrestant een vaste rente verschuldigd van 1,87% op jaarbasis.
Rentetijdvak 3	Geldnemer is over het schuldrestant op jaarbasis een rente verschuldigd van 3,75% verhoogd met een door geldgever en geldnemer nader overeen te komen kredietopslag of zal het restant van de hoofdsom met rente , kosten en eventueel verschuldigde vergoeding in zijn geheel aflossen op 1 december 2021. Zulks éénmalig te bepalen door de geldgever.

	2018	(2017)
Modified duration leningportefeuille	15,30	(7,02)
Marktwaarde leningportefeuille	51.922	(42.860)
Marktwaarde embedded derivaten	4.335	(3.947)

De (forse) toename van de modified duration en de marktwaarde van de leningportefeuille wordt veroorzaakt door het feit dat vanaf 2018 dient te worden aangesloten bij de bedrijfseconomische uitgangspunten. Tot en met 2017 werden spreadherzieningsmomenten gezien als eindaflossing. De gemiddelde betaalde rente over 2018 bedraagt 3,50% (2017:3,50%).



Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen is € 34.985 (2017: € 35.431) geborgd door het WSW.
Voor de door het WSW geborgde leningen heeft De Vooruitgang zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem.

20. Overige schulden

Stichting Woningbeheer De Vooruitgang heeft binnen haar bestaande leningportefeuille twee extendible leningen waarin een zogenaamd embedded derivaat is opgenomen. Deze binnen de leningscontracten ingesloten rentederivaten zijn niet door De Vooruitgang maar door de bank afgesloten om de afspraken binnen de leningscontracten na te komen. Naar aanleiding van RJ-uiting 2013-15 zijn deze derivaten vanaf 2014 in de jaarrekening gewaardeerd.

	2018	2017
Stand per 1 januari	3.947	4.738
Mutatie waardering embedded derivaten boekjaar	388	(791)
Stand per 31 december	4.335	3.947

21. Waarborgsommen

De waarborgsommen betreffen de volgens huurovereenkomst van huurders ontvangen bedragen, die dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag dat bij beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder verschuldigd mocht zijn aan mutatiekosten en achterstallige huur. De gemiddelde waarborgsom per woning bedraagt € 115,-. Er wordt geen rente toegerekend. Vanaf 1 januari 2014 wordt voor nieuwe huurders geen waarborgsom meer in rekening gebracht. Aan vertrekkende huurders wordt de waarborgsom uitbetaald of deze wordt verrekend met openstaande posten.

	2018	2017
Stand per 1 januari	102	108
Terugbetaald in boekjaar	(4)	(6)
Stand per 31 december	98	102

Kortlopende schulden (10)

	2018	2017
22. Schulden aan kredietinstellingen	456	446
23. Schulden aan leveranciers	77	91
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen	100	236
25. Schulden ter zake van pensioenen	8	8
26. Overige schulden	19	26
27. Overlopende passiva	697	853
Totaal	1.357	1.660

22. Schulden aan kredietinstellingen

	2018	2017
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	456	446
Totaal	456	446

24. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2018	2017
Verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar	-	-
Loonbelasting	21	22
Omzetbelasting	79	214
Totaal	100	236

De post verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

25.Schulden ter zake van pensioenen

Dit betreft de laatste termijn van het lopende boekjaar en een eventuele afrekening.

26. Overige schulden

De post Overige schulden is als volgt te specificeren:

Schuld aan derden	2018	2017
Stand per 1 januari	26	32
Rentebaten minus bankkosten	-	-
Uitgevoerde bestrijdingsmaatregelen	-	-
Terugbetaald	(7)	(6)
Stand per 31 december	19	26

27. Overlopende passiva

	2018		2017	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Niet vervallen rente	442	-	449	-
Vooruit ontvangen huren	24	-	22	-
Vooruit ontvangen bedragen	-	-	150	-
Nog te ontvangen facturen	87	-	74	-
Nog te betalen kosten	97		115	-
Sleutels flat	9	9	9	9
Inschrijfgelden	38	25	34	25
Totaal	697	33	853	34

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van De Vooruitgang, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van De Vooruitgang is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. Het aantrekken en gebruiken van financiële derivaten is op basis van het treasurystatuut van De Vooruitgang niet toegestaan. De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van De Vooruitgang zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico en marktrisico. Het beleid van De Vooruitgang om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens De Vooruitgang kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren. De Vooruitgang streeft naar het gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt De Vooruitgang enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

Debiteurenrisico

Voor De Vooruitgang is het risico inzake huurdebiteuren relatief laag. Ten opzichte van 2017 is de stand van de huurdebiteuren (woningen) met circa € 8 duizend gestegen. Deze stand wordt maandelijks gemonitord en indien nodig wordt contact opgenomen met de betreffende huurdebiteur of hulpverlenende instantie.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat De Vooruitgang over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende schulden vastrentend zijn.

Valutarisico

De Vooruitgang loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

De Vooruitgang loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen (NB: aangeven welke op De Vooruitgang concreet van toepassing zijn) loopt De Vooruitgang het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken (NB: aangeven welke op De Vooruitgang concreet van toepassing zijn) loopt De Vooruitgang risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteafspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de marktrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Verwezen wordt verder naar paragraaf Hedges van dit hoofdstuk.

Renteprijsrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijsrisico dat De Vooruitgang loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden :

2018	**Renteklasse (vastrentende leningen)**						
Restant looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	> 7%	Totaal
1–5 jaar	-	3.988	6.000	-	-	-	9.988
6–10 jaar	1.460	-	-	-	-	-	1.460
11–15 jaar	-	-	4.000	-	-	-	4.000
16–20 jaar	-	-	2.500	-	-	-	2.500
> 20 jaar	3.080	11.000	2.500	-	-	-	16.580
Totaal	4.540	14.988	15.000	-	-	-	34.528

De effectieve rentevoet van de leningen bedraagt gemiddeld 3,50%.

2017	**Renteklasse (vastrentende leningen)**						
Restant looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	> 7%	Totaal
1–5 jaar	-	4.226	6.000	-	-	-	10.226
6–10 jaar	1.539	-	-	-	-	-	1.539
11–15 jaar	-	-	4.000	-	-	-	4.000
16–20 jaar	-	-	-	-	-	-	-
> 20 jaar	3.220	11.000	5.000	-	-	-	19.220
Totaal	4.759	15.226	15.000	-	-	-	34.985

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

	Jaaraflossingen	**Eindaflossingen**	**Renteconversies**
2019	456	-	4.226
2020	467	3.000	-
2021	478	-	3.000
2022	489	-	-
2023	501	-	-

De looptijd van de leningenportefeuille bedraagt gemiddeld respectievelijk 25,7 jaar (2017: 26,5 jaar).
Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningsoort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:
  - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;

  - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De extended leningen betreffen vastrentende leningen tot het herzieningsmoment zoals vastgelegd in de leningsovereenkomst. Op het herzieningsmoment heeft de bank een optie om de lening te verlengen tegen een in de leningsovereenkomst opgenomen rentepercentage (putoptie). Het risico van deze lening betreft:
  - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de actuele rente voor een vergelijkbare lening;
  - het herfinancieringsrisico van de eindaflossing van de lening in een nieuwe lening met een hogere of lagere rente.
- De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd drie jaar bedraagt. Na drie jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 4 basispunten en de 7 basispunten.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

Risico's uit hoofde van standpunten in de fiscale positie

Bij het bepalen van de fiscale positie maakt De Vooruitgang een schatting van het te verwachten fiscale resultaat dat over het boekjaar aangegeven wordt. Op basis van de ingediende aangifte wordt de schatting herijkt in het opvolgende jaar. De aangiften tot en met 2016 zijn ingediend. Sectorbreed is een discussie met de Belastingdienst ontstaan over de fiscale aanvaardbaarheid van de onderhoudsvoorziening. De Belastingdienst stelt zich kortgezegd op het standpunt dat een voorziening slechts gevorm kan worden voor piekuitgaven op portefeuilleniveau. Vooralsnog stelt De Vooruitgang zich op het standpunt dat de fiscale onderhoudsvoorziening ongewijzigd toegepast kan worden. De aangifte vennootschapsbelasting 2017 zal conform voorgaande jaren ingediend worden. De uitkomst van de discussie zal variëren tussen het geheel niet accepteren van de voorziening tot dat onveranderd gedoteerd kan blijven worden. Bij het geheel niet accepteren zal de voorziening vrijvallen en dit verhoogd het fiscale resultaat. Hierdoor zullen de verrekenbare verliezen sneller verrekend zijn en zal bij volledige verrekening eerder vennootschapsbelasting verschuldigd zijn dan nu geraamd.

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

5.10 Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van 3,85% (2017: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2018 heeft De Vooruitgang een aangegane obligoverplichting van € 1,347 miljoen (2017: € 1,364 miljoen). Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2019-2023 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2019 tot en met 2023 van 1% van de jaarhuur. Op basis hiervan verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn (x 1.000,-): 2019: € 79, 2020: € 80, 2021: € 84, 2022: € 90, 2023: € 96.

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen (sociaal vastgoed) voor een totaalbedrag van € 0,09 miljoen, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voorvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Onderpand WSW

WSW heeft met een volmacht de mogelijkheid hypotheek te vestigen op het onderpand van de door WSW geborgde leningen.

5.11 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	2018	2017

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (11)

28. Huuropbrengsten

Woningen en woongebouwen DAEB	7.463	7.132
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	280	277
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	70	65
	7.813	7.474
Huurderving wegens leegstand (mutaties)	(6)	(9)
Huurderving wegens leegstand (sloop/verkoop)	(5)	(4)
Huurderving wegens oninbaarheid	2	(5)
	(9)	(18)
Totaal	7.804	7.456

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2018 bedroeg 1,32% (1 juli 2017: 0,85%).

29. Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	93	80
Derving wegens oninbaarheid	(-)	(-)
Totaal	93	80

De vergoedingen voor leveringen en diensten is gestegen/gedaald als gevolg van:
- oplevering 30 nieuwe woningen voor een bedrag van € 7;
- verhoging/verlaging van tarief tot een bedrag van € 6.

30. Lasten servicecontracten

Servicecontracten	187	181
Toegerekende organisatiekosten	5	4
Totaal	192	185

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

31. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende organisatiekosten	718	1.007
Overige exploitatielasten parkeergarage	36	33
Totaal	754	1.040

De toegerekende organisatiekosten:

	2018	2017

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:

Salarissen	431	421
Sociale lasten	79	70
Pensioenen	68	67
	578	558

Overige bedrijfslasten

Afschrijvingen activa ten dienst van exploitatie	43	37
Algemene kosten:		
Overige personeelskosten	27	17
Huisvestingskosten	22	27
Bestuurskosten	42	40
Kosten externe controle	68	54
Fiscale advieskosten	39	30
Overige advieskosten	68	71
Automatiseringskosten	110	89
Digitalisering	43	65
Overige algemene kosten	71	66
Totaal algemene kosten	490	459
Totaal toe te rekenen organisatiekosten	1.111	1.054

Deze kosten zijn als volgt verdeeld:

Exploitatie vastgoedportefeuille	718	1.007
Onderhoud	337	-
Servicekosten	5	4
Leefbaarheid	28	26
Verkoop vastgoedportefeuille	12	6
Overige activiteiten	11	11
Totaal toegerekende organisatiekosten	1.111	1.054

Gedurende het jaar 2018 had de corporatie gemiddeld 7,23 werknemers in dienst (2017: 7,08). Dit is het aantal fulltime equivalenten. Deze werknemers waren in 2018 allen in Nederland werkzaam (2017: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	Fte 2018	Fte 2017
Bestuur	1.00	1.00
Financiën	2.18	2.01
Wonen	1.77	1.79
onderhoud	2.00	2.00
Huishoudelijke dienst	0.28	0.28
Totaal	7.23	7.08

Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen

Bestuurders

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

De bezoldiging bestuurders die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 97.400,- (2017: € 97.164,-) en is als volgt gespecificeerd (in euro's):

	2018	2017
1 Naam functionaris	De heer A.F.C. de Boer	
2 Functie	Directeur-bestuurder	
3 Duur dienstverband	01-01/31-12	01-01/31-12
4 Deeltijdfactor	100%	100%
5 Beloning uit dienstbetrekking	81.998	81.998
6 Belaste onkostenvergoeding	369	233
7 Voorzieningen tbv beloningen betaalbaar op termijn	15.033	14.933
8 Gedeclareerde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	-	-
Totaal	97.400	97.164
Bezoldigingsmaximum	98.000	95.000
Overschrijding	-/- 600	2.164

Commissarissen

De bezoldiging van commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen €25.000,- (2017: € 22.632,-) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

2018

1 Naam functionaris	Dhr. P.E.G.C. Schokker	Dhr. C.H.M. de Boer	Dhr. M.M. Hassing	Dhr. P.J.S.C. Voorn	Dhr. J.C.I. Veerman
2 Functie	Voorz. RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
3 Duur dienstverband	01-01/31-12	01-01/30-06	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/30-06
4 Beloning uit dienstbetrekking	5.000	2.500	5.000	5.000	2.500
5 Belaste onkostenvergoeding	-	-	-	-	-
6 Voorzieningen tbv beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
7 Gedeclareerde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	-	-	-	-	-
	5.000	2.500	5.000	5.000	2.500
Bezoldigingsmaximum	14.700	4.860	9.800	9.800	4.860
Overschrijding	-/- 9.700	-/- 2.360	-/- 4.800	-/- 4.800	-/- 2.360

1 Naam functionaris	Mw. M.A.J. Kes	Dhr. M.C.P. Tuyp	Totaal
2 Functie	Lid RvC	Lid RvC	
3 Duur dienstverband	01-07/31-12	01-07/31-12	
4 Beloning uit dienstbetrekking	2.500	2.500	25.000
5 Belaste onkostenvergoeding	-	-	-
6 Voorziening tbv beloningen Betaalbaar op termijn	-	-	-
7 Gedeclareerde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	-	-	-
	2.500	2.500	25.000
Bezoldigingsmaximum	4.940	4.940	53.900
Overschrijding	-/- 2.440	-/- 2.440	-/- 28.900

2017

1 Naam functionaris	Dhr. P.E.G.C. Schokker	Dhr. C.H.M. De Boer	Dhr. M.M. Hassing	Dhr. P.J.S.C.. Voorn	Dhr. J.C.I. Veerman
2 Functie	Voorz. RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
3 Duur dienstverband	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12	22-06/31-12	01-01/31-12
4 Beloning uit dienstbetrekking	5.000	5.000	5.000	2.632	5.000
5 Belaste onkostenvergoeding	-	-	-	-	-
6 Voorzieningen tbv beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
7 Gedeclareerde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	-	-	-	-	-
	5.000	5.000	5.000	2.632	5.000
Bezoldigingsmaximum	14.250	9.500	9.500	5.023	9.500
Overschrijding	-/- 9.250	-/- 4.500	-/- 4.500	-/- 2.391	-/- 4.500

Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Woningbeheer De Vooruitgang van toepassing zijnde regelgeving: Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014.
Het bezoldigingsmaximum in 2018 (in euro's) voor Stichting Woningbeheer De Vooruitgang is € 98.000,- voor leidinggevende topfunctionarissen en € 9.800,-/€ 14.700,- voor toezichthoudende functionarissen.
De genoemde € 14.700,- is van toepassingen op de voorzitter en de € 9.800,- op de overige leden. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. De overschrijding in 2017 was toegestaan op grond van het overgangsrecht WNT.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2018 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Pensioenlasten

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt voor De Vooruitgang (x € 1.000,-):

	2018		
	BDO Audit & Assurance B.V.	Overig BDO	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	68	-	68
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	13	13
Totaal	68	13	81

	2017		
	BDO Audit & Assurance B.V.	Overig BDO	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	54	-	54
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	19	19
Totaal	54	19	73

	2018	2017

32. Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	1.224	1.025
Mutatieonderhoud	90	82
Klachtenonderhoud	205	186
Toegerekende organisatiekosten	337	-
Totaal	1.856	1.293

	2018	2017
Nadere specificatie planmatig onderhoud:		
Onderhoud liften	69	63
Onderhoud automatische deuren	21	17
Groenonderhoud	19	22
Onderhoud kunststof kozijnen	3	3
Onderhoud CV- installaties	96	98
Onderhoud MV-WTW installaties	31	30
Eenvoudige WMO voorzieningen	6	1
Vervangen lampen, armaturen, accu's	15	27
Kosten energielabels	17	5
Onderhoud parkeergarage	12	12
Zand, grond verstrekkingen	3	2
Overig	14	7
Kort-cyclisch onderhoud	306	287
Vervangen CV/MV-installaties	200	3
Vervangen keukens, douches, toiletten	228	161
Vervangen lek glas	10	15
Vervangen asbestdaken	115	43
Vervangen deuren	36	-
Vervangen sloten/cilinders/bellentableau	50	32
Renovatie galerij/gevels/daken	113	191
Schilderwerk	54	242
Grote verstoppingen	17	10
Overig	95	41
Lang-cyclisch onderhoud	918	738
Totaal planmatig onderhoud	1.224	1.025

33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen exploitatie	557	534
Verzekeringen	29	23
Verhuurderheffing	271	937
Saneringssteun	88	-
Contributie Aedes/Bijdrage Autoriteit wonen	19	17
Juridische kosten	2	-
Toegerekende organisatiekosten	11	11
Totaal	977	1.522

	2018	2017
Verhuurderheffing		
Verhuurderheffing boekjaar	1.092	951
Aanpassing voorgaande boekjaren (verlaging woz-waarden)	(21)	(14)
Regeling vermindering verhuurderheffing 2014	(800)	-
Totaal	271	937

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)

34. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat.
Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt :

	2018	2017
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)		
Verkoopopbrengst	713	626
Af: Verkoopkosten	(10)	(10)
Toegerekende organisatiekosten	(12)	(6)
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(417)	(177)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	274	433

De verkoopopbrengst betreft 3 verkochte woningen (2017: 2 woningen).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)

37. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling gerealiseerd	-	-
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling ongerealiseerd	(19)	(30)
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling ongerealiseerd	-	-
Totaal	(19)	(30)

38. Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	-	-
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	-	-
Totaal	-	-

39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Schattingswijziging	-	6.772
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	18.862	13.703
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	562	604
Totaal	19.424	21.079

Netto resultaat overige activiteiten (14)

40. Opbrengsten overige activiteiten

	2018	2017
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	2	2
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	3	3
Opbrengsten uit vrijgevallen inschrijfgelden	15	14
Totaal	20	19

41. Kosten overige activiteiten

	2018	2017
Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	-	-
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	-	-
Totaal	-	-

42. Overige organisatiekosten

	2018	2017
Kosten uit hoofde van treasury	-	-
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	-	-
Overige kosten (benoemen)	-	-
Totaal	-	-

43. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich uitsplitsen als zijnde:

	2018	2017
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	1	-
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	-	-
Toegerekende organisatiekosten	28	26
Overige leefbaarheidsbijdragen	-	7
Totaal	29	33

Saldo financiële baten en lasten (15)

	2018	2017
44. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten		
– Geamortiseerde rente embedded derivaten	(90)	(85)
– Mutatie reële waarde embedded instrumenten	(387)	791
Totaal	(477)	706
45. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten:		
– Geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling	10	25
– Rente liquide middelen	1	1
Totaal	11	26

De geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling heeft betrekking op:

– Project Kapelstraat	-	2
– Project Broeckgouw	10	23
Totaal	10	25

46. Rentelasten en soortgelijke kosten:		
– Rente op leningen kredietinstellingen	(1.223)	(1.239)
– Borgstellingsvergoeding	(8)	(8)
Totaal	(1.231)	(1.247)

47. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door De Vooruitgang gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2018	2017
Acute belastingen boekjaar	229	-
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	-	-
Mutatie latente belastingen	529	741
Totaal belastinglast/-bate	758	741

Op de volgende pagina staat een verloopoverzicht tussen het resultaat volgens deze jaarrekening en het fiscale resultaat.

		€		€
Resultaat volgens winst- en verliesrekening				21.333
Fiscale correcties:				
Overige waardeveranderingen				
Herwaardering ongerealiseerd (fiscaal niet gevolgd)	-/-	19.424		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		19		
Embedded derivaten (fiscaal niet gewaardeerd)		387		
			-/-	19.018
Beperkt aftrekbare kosten				
Vennootschapsbelasting		758		
				758
Terugname fiscale afwaarderingen				2.089
Fiscaal hogere rente (disagio leningen)			-/-	44
Fiscaal lagere rente (embedded derivaten)				89
Fiscaal lagere boekwinst verkoop woningen			-/-	286
Fiscaal hogere afschrijvingen			-/-	16
Fiscaal hogere onderhoudslasten			-/-	358
Fiscaal niet aftrekbare kosten				5
Belastbaar bedrag 2018				4.552
Resterend verrekenbaar verlies			-/-	3.594
				958
20% x 200.000				40
25% x 758.000				189
Af te dragen vennootschapsbelasting 2018				229
Mutatie actieve belastinglatenties				630
Mutatie voorziening latente belastingverplichtingen			-/-	101
Belastinglast 2018				758

5.12 Naar Daeb/niet-Daeb gescheiden Winst-en-verliesrekening 2018 (functioneel)

(in duizenden euro's)

	Daeb	Niet-Daeb	Elimi-naties	Totaal
Huuropbrengsten	7.454	350	-	7.804
Opbrengst servicecontracten	86	7	-	93
Lasten servicecontracten	(186)	(7)	-	(193)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(685)	(68)	-	(753)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(1.797)	(59)	-	(1.856)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(937)	(40)	-	(977)
Netto resultaat Exploitatie vastgoedportefeuille	3.935	183	-	4.118
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	703	-	-	703
Toegerekende organisatiekosten	(12)	-	-	(12)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(417)	-	-	(417)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop Vastgoedportefeuille	274	-	-	274
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	-	-	(19)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	18.862	562	-	19.424
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.843	562	-	19.405
Opbrengst overige activiteiten	20	-	-	20
Kosten overige activiteiten	-	-	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	20	-	-	20
Overige organisatiekosten	-	-	-	-
Leefbaarheid	(29)	-	-	(29)
Bedrijfsresultaat	23.043	745	-	23.788
Waardeveranderingen van financiële vaste Activa en van effecten	(456)	(21)	-	(477)
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10	-	-	10
Rentelasten en soortgelijke kosten	(1.175)	(55)	-	(1.230)
Netto resultaat overige activiteiten	(1.621)	(76)	-	(1.697)
Resultaat voor belastingen	21.422	669	-	22.091
Belastingen	(724)	(34)	-	(758)
Resultaat uit deelnemingen	635	-	(635)	-
Resultaat na belastingen	21.333	635	(635)	21.333

5.13 Naar Daeb/niet-Daeb gescheiden Kasstroomoverzicht 2018

(in duizenden euro's)

	Daeb	Niet-Daeb	Elimi-naties	Totaal
Huurontvangsten	7.449	348	-	7.797
Ontvangsten servicecontracten	86	7	-	93
Overige bedrijfsontvangsten	24	1	-	25
Saldo ingaande kasstromen	7.559	356	-	7.915
Betalingen aan werknemers	(555)	(26)	-	(581)
Onderhoudsuitgaven	(1.412)	(45)	-	(1.457)
Overige bedrijfsuitgaven	(1.305)	(107)	-	(1.412)
Betaalde interest	(1.180)	(55)	-	(1.235)
Sectorspecifieke heffingen	(85)	(3)	-	(88)
Verhuurderheffing	(271)	-	-	(271)
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringen	-	-	-	-
Vennootschapsbelasting	(1.011)	(47)	-	(1.058)
Saldo uitgaande kasstromen	(5.819)	(283)	-	(6.102)
TOTAAL KASSTROOM OPERATIONEEL	1.740	73	-	1.813
Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen	703	-	-	703
Ontvangsten uit vervreemding mva	703	-	-	703
Nieuwbouw huurwoningen	(1.097)	-	-	(1.097)
Woningverbeteringen huurwoningen	(65)	-	-	(65)
Investeringen overig	(8)	-	-	(8)
Verwerving van materiële vaste activa	(1.170)	-	-	(1.170)
SALDO IN EN UITGAANDE KASSTROOM MVA	(467)	-	-	(467)
Nieuw te borgen leningen	-	-	-	-
Ingaande financieringsactiviteiten	-	-	-	-
Aflossingen geborgde leningen	(430)	(20)	-	(450)
Uitgaande financieringsactiviteiten	(430)	(20)	-	(450)
SALDO IN EN UITGAANDE FINANCIERINGSACT.	(430)	(20)	-	(450)
TOENAME GELDMIDDELEN	843	53	-	896
GELDMIDDELEN BEGIN VAN DE PERIODE	3.233	109	-	3.342
GELDMIDDELEN EIND VAN DE PERIODE	4.076	162	-	4.238

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31 december 2017	3.342	
Zeer liquide effecten per 31 december 2017	-	
Geldmiddelen per 31 december 2017 volgens het kasstroomoverzicht		3.342
Balansmutatie geldmiddelen in 2018		896
Liquide middelen per 31 december 2018	4.238	
Zeer liquide effecten per 31 december 2018	-	
Geldmiddelen per 31 december 2018 volgens het kasstroomoverzicht		4.238

5.14 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die invloed zouden kunnen hebben op de in de jaarrekening 2018 gepresenteerde balans en winst- en verliesrekening.

5.15 Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang is opgesteld door het bestuur op 10 maart 2019.

w.g. A.F.C. de Boer
Directeur- bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 16 mei 2019.

w.g. P.E.G.C. Schokker
Voorzitter

w.g. ing. P.J.S.C. Voorn
Vicevoorzitter

w.g. mr. M.A.J. Kes
Secretaris

w.g. M.M.E. Hassing
Lid

w.g. drs. M.C.P. Tuijp RA
Lid

6. OVERIGE GEGEVENS

6. Overige gegevens

6.1 Resultaatbestemming

In de statuten van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Conform het bepaalde in artikel 19 van de Woningwet heeft De Vooruitgang haar middelen uitsluitend aangewend in het belang van de volkshuisvesting. De Vooruitgang is uitsluitend werkzaam geweest op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

T: +31 (0)72 518 30 00
E: alkmaar@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 9340, 1800 GH Alkmaar
Comeniusstraat 4a, 1817 MS Alkmaar
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang te Volendam 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 Woningbeheer De Vooruitgang op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

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

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

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171186.
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid, en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam “BDO” optreden.
BDO is de merknaam die wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO netwerk en van elk van de BDO Member Firms.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie
Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 86]. Hierin staat beschreven dat Stichting Woningbeheer De Vooruitgang een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde
Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 88]. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:
- bestuursverslag;
- volkshuisvestelijk verslag;
- overige gegevens;

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:
- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

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

Alkmaar, 28 juni 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. G.P. Zonneveld-Hoogland RA

7. BIJLAGEN

7.1 Kengetallen over de afgelopen vijf jaren

	2018	2017	2016	2015	2014
Gegevens woningbezit:					
Aantal woningen 01-01	1161	1146	1150	1158	1159
- Aantal opgeleverd	30	17	-	-	-
- Aantal aangekocht	-	-	-	-	-
- Aantal gesplitst	-	-	-	-	1
- Aantal verkocht	3	2	4	1	2
- Aantal gesloopt	-	-	-	7	-
Aantal woningen 31-12	1188	1161	1146	1150	1158
Aantal woningen naar huurprijsklasse:					
- Goedkoop	174	192	206	216	220
- Betaalbaar	758	723	710	701	695
- Duur tot huurtoeslaggrens	228	218	202	202	212
- Duur boven huurtoeslaggrens	28	28	28	31	31
	1188	1161	1146	1150	1158
Energielabels:					
A	506	494	483	460	307
B	269	243	239	249	285
C	287	270	271	281	359
D	75	56	54	55	101
E	24	64	59	60	55
F	17	25	31	34	45
G	3	9	9	11	6
	1188	1161	1146	1150	1158
Gemiddelde EI (EPC-waarde)	1,33	1,37	1,37	1,39	(1,36)
Gemiddeld aantal woningen	1175	1154	1148	1159	1136
Gemiddelde boekwaarde per VHE	148.877	133.391	114.973	113.039	53.157
Gemiddelde beleids/bedrijfsw. per VHE	69.428	57.782	54.283	61.351	64.839
Gemiddelde WOZ-waarde per VHE	183.105	172.513	161.960	150.741	153.116
Gemiddelde verzekerde waarde per VHE	142.413	138.959	135.589	134.016	132.781
Kwaliteit:					
- Aantal reparatieverzoeken per woning	1,24	1,20	1,11	1,05	0,98
- Aantal gevallen mutatieonderhoud	54	61	61	70	59
- Kosten niet-planm. onderhoud per woning	251	233	213	307	264
- Kosten planmatig onderhoud per woning	1.031	888	926	1.110	591
- Toegerekende organisatiekosten	337	-	-	-	-
- Totaalkosten onderhoud per woning	1.580	1.121	1.139	1.417	856
Onderhoud x € 1.000,-	1.856	1.293	1.306	1.635	992
Investeringen in vastgoed x € 1.000,-	827	4.578	1.212	1.620	1.150
Totaal uitgaven vastgoed x € 1.000,-	2.683	5.871	2.518	3.255	2.502
In % huur	34%	79%	34%	45%	36%
Gemiddelde leeftijd per woning in jaren	29,9	29,7	29,2	28,2	27,5
Resterende levensduur per woning in jaren	28,0	28,1	28,5	29,3	28,3

		2018	2017	2016	2015	2014
Het verhuren van woningen:						
- Mutatiegraad		4,60	5,30	5,30	6,10	5,09
- Huurachterstand in % jaarhuur		0,28	0,20	0,27	0,24	0,34
- Huurderving in % jaarhuur		0,12	0,24	0,27	0,48	0,28
- % Toewijzingen < € 36.166,-		90,2	86,8	90,2	92,9	96,6
Financiële continuïteit:						
- Solvabiliteit		77	74	68	72	39
- Liquiditeit		3,85	2,08	3,67	1,08	0,92
- Rentabiliteit eigen vermogen 1)		1,85	1,79	1,49	1,86	3,74
- Rentabiliteit vreemd vermogen 1)		3,14	3,04	2,89	3,48	3,20
- Rentabiliteit totaal vermogen 1)		2,38	2,38	1,94	5,16	3,41
1) exclusief waardeveranderingen, belastingen en verkopen						
	Norm					
- Loan to value (70% WOZ)	40,0%	20,0	22,5	23,0	25,3	25,5
- Loan to value (beleids/bedr.waarde)	75,0%	36,9	48,2	49,2	44,5	43,2
- Loan to value (marktwaarde)	50,0%	17,3	21,5	23,0	24,0	25,3
- ICR (Rentedekkingsgraad)	1,60	3,2	2,7	2,7	2,4	2,8
- Portefeuille rendement		1,96	2,22	2,54	2,88	2,45
- Operationele kasstroom per woning		3.524	3.045	3.057	2.764	3.030
Voldoet aan eisen kredietwaardigheid WSW		JA	JA	JA	JA	JA
Balans en winst- en verliesrekening:						
(per VHE)						
- Eigen vermogen		119.233	104.557	85.258	87.096	22.970
- Langlopende netto schuld		25.622	27.639	26.627	27.288	27.999
- Huur		6.575	6.461	6.324	6.154	5.935
- Personeelskosten		487	484	535	511	506
- Overige organisatiekosten		412	399	329	271	249
		---	---	---	---	---
Totaal organisatiekosten		899	883	864	782	755
In % huur	12,0%	13,7%	13,7%	13,7%	12,7%	12,7%
Netto rentelast		1.116	1.132	1.149	1.139	1.104
In % huur		17,0%	17,5%	18,2%	18,5%	18,6%
Personeelsbezetting:						
- Aantal personen		11	12	11	11	11
- Formatieplaatsen		7,7	7,2	7,4	7,4	7,4
- Werkelijke bezetting		7,2	7,1	7,8	7,4	7,4
- Personeelskosten per FTE		79.954	78.592	78.781	79.509	79.052
- Gemiddeld aantal VHE's per FTE		164	164	147	156	156

7.2 Begroting versus realisatie 2018
x € 1.000,-

	Begroting 2018	Werkelijk 2018	%
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
- Huren	7.816	7.804	99,8
- Opbrengsten servicecontracten	95	93	97,9
- Verkopen onroerende zaken	244	286	117,2
- Overige bedrijfsopbrengsten	19	20	105,3
Som der bedrijfsopbrengsten	8.174	8.203	100,4
BEDRIJFSLASTEN			
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	44	43	97,7
- Lonen en salarissen	439	458	104,3
- Sociale lasten	70	79	112,9
- Pensioenlasten	66	68	103,0
- Lasten onderhoud	1.658	1.519	91,6
- Leefbaarheid	7	1	14,3
- Lasten servicecontracten	190	187	98,4
- Overige beheerskosten (werkapparaat)	397	462	116,4
- Belastingen, verzekeringen, contributies	618	595	96,3
- Overige exploitatiekosten	40	36	90,0
- Heffing saneringssteun	78	88	112,8
- Heffing Aw/Hc	6	12	200,0
- Verhuurderheffing	1.041	1.071	102,9
- Vermindering verhuurderheffing	-800	-800	100,0
Som der bedrijfslasten	3.854	3.819	99,1
Ov. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.132	-19	1,7
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	539	19.424	3603,7
EXPLOITATIERESULTAAT	3.727	19.405	-520,7
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN			
- Rentebaten	-	1	-
- Mutatie reële waarde embedded instrumenten	-	-387	-
- Geamortiseerde rente	-89	-89	100,0
- Rentelasten	-1.243	-1.223	98,4
RENTERESULTAAT	-1.332	-1.698	127,4
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	2.395	22.091	-922,4
Vennootschapsbelasting	-	758	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	2.395	21.333	890,7

Het gerealiseerde resultaat over 2018 wijkt aanzienlijk af van de begroting. De huur is iets lager door het niet realiseren van de woningen in het complex Blokwhere in 2018. De verkopen onroerende zaken zijn hoger door hoger dan begrote verkoopprijzen. Het grootste verschil betreft de niet gerealiseerde waardeveranderingen = marktwaardestijging.
De onderhoudskosten zijn € 139,- lager dan begroot. Het klachtenonderhoud was € 43,- hoger dan begroot. Mutatieonderhoud was € 28 lager dan begroot en planmatig onderhoud in 2018 kwam € 154,- lager uit dan begroot. Dit bestond voornamelijk uit hoger vraag gestuurd onderhoud (vervangen keukens, badkamers, toilet), hoger planmatige klachtenonderhoud en uitgesteld en niet uitgevoerd planmatig onderhoud. De mutatie reële waarde embedded instrumenten was niet begroot. De overige beheerskosten waren hoger dan begroot door meer dan verwachte accountantskosten, (fiscale)advieskosten en automatiseringskosten. De belastinglast wijkt af van de begroting door een acute belastinglast en mutaties in de belastinglatenties welke niet waren begroot.

Colofon

© Stichting Woningbeheer De Vooruitgang

Dit jaarverslag is een publicatie van
Stichting Woningbeheer De Vooruitgang

www.devooruitgang.com

Vormgeving
Gold Ontwerp en Communicatie

Fotografie
Luchtfotoshop.nl
Stichting Woningbeheer De Vooruitgang

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de uitgever.

Bij het samenstellen van dit verslag is de grootste zorg besteed aan de juistheid van de hierin opgenomen informatie. Stichting Woningbeheer De Vooruitgang kan echter niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige onjuist verstrekte informatie.

de vooruitgang
stichting woningbeheer

Kantoor Julianaweg 190, 1131 DL Volendam
Postadres Postbus 30, 1130 AA Volendam
Telefoon 0299-399960
Email info@devooruitgang.com