Jaaroverzicht 2017

woningstichting domus
100 jaar

Jaaroverzicht 2017

Onze koers is vastgelegd in ons nieuwe ondernemingsplan dat is vastgesteld in september 2017. Na jaren van herstel van onze financiële draagkracht, is er in de periode tot 2021 weer ruimte voor investeringen.

De koers dit we in het ondernemingsplan van 2013 hebben ingezet, blijven we voortzetten. Onze kernwaarden – verbinding, dichtbij, proactief en transparant blijven als ons DNA herkenbaar in de dingen die wij doen. Bij het tot stand komen van het nieuwe ondernemingsplan hebben we gekeken naar wat wij belangrijk vinden voor onze huurders, nu en in de toekomst.
Dat heeft geleid tot nieuwe leidende thema's die als een rode draad zijn voor onze activiteiten:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Duurzaam vastgoed
- Leefbaar en verbindend

Inhoud

Infographic 4

Deel I | Bestuursverslag 6

Thema 1 | Betaalbaarheid & Beschikbaarheid 6

1.1 | Huisvesten van onze doelgroep 8
1.2 | Zorggeschikte woningen 10
1.3 | Huurbeleid 12

Thema 2 | Duurzaam Vastgoed 17

2.1 | Duurzaamheid & Energie 18
2.2 | Onderhoud 20
2.3 | Wet- en regelgeving 22
2.4 | Transformaties 23

Thema 3 | Leefbaar & verbindend 25

3.1 | Samenwerkingspartners 26
3.2 | Aandacht voor huurders 27
3.3 | Betrokken huurders 28
3.4 | Regionale samenwerking 30
3.5 | Dienstverlening en communicatie 30

4 | Organisatie, Governance & Risicobeheersing 35

4.1 | Onze medewerkers 36
4.2 | Governance 38
4.3 | Raad van Commissarissen 39
4.4 | Risicobeheersings- en controlesystemen 44

5 | Financiën 49

5.1 | Financiële draagkracht 50
5.2 | Vermogen en financiële middelen 50
5.3 | Waarde van ons vastgoed 52
5.4 | Meerjarenperspectief 54

6 | Verklaring bestuur en Raad van Commissarissen 57

6.1 | Verklaring bestuur 58
6.2 | Verklaring van de Raad van Commissarissen 59

Deel II | Jaarrekening 61

Deel III | Overige gegevens 111

2017

9% van onze woningen zijn toegewezen aan bijzondere doelgroepen

91% Regulier

9% Bijzondere doelgroep

Wij zorgen voor betaalbare woningen

Van onze woningen heeft 77% een huurprijs onder € 635,-

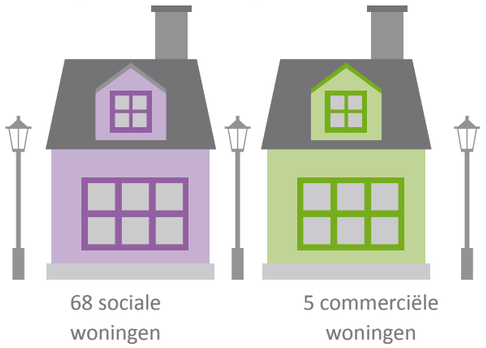
Ons bezit is geschikt voor senioren

55% nultredenwoning

26% zorggeschikt

De waarde van ons vastgoed

73 woningzoekenden kregen een nieuwe woning



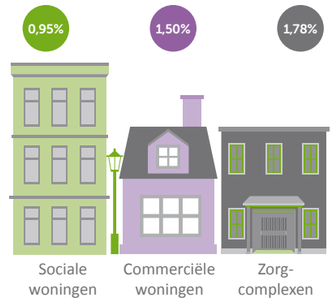
Onze onderhoudsuitgaven

Onze dienstverlening

3 woningen werden verkocht

Ons vastgoed

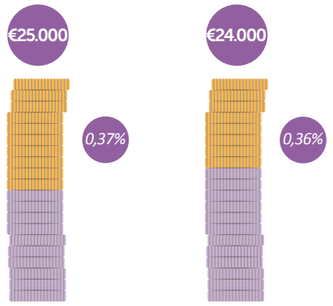
Huurverhoging



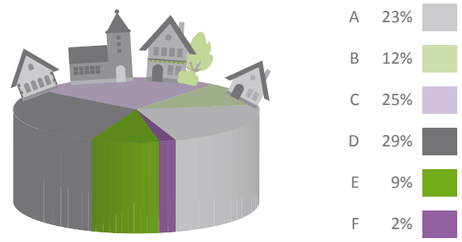
Onze bedrijfskosten per woning

€ 858,-

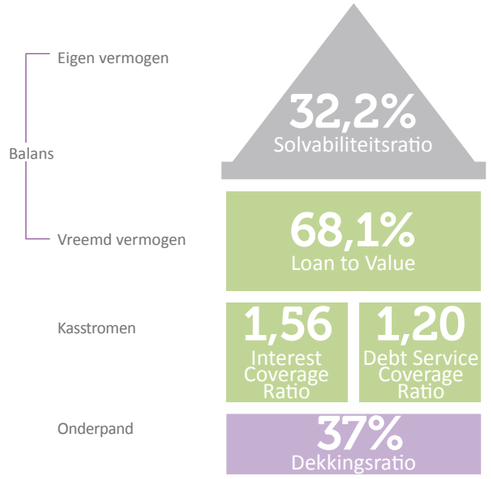
Huurachterstand



Onze energielabels zelfstandig woningbezit



Onze financiële jaarcijfers (WSW Normen)



Deel I | Bestuursverslag

Thema 1 | Betaalbaarheid & Beschikbaarheid

Woningstichting Domus richt zich op de doelgroepen die aangewezen zijn op sociale woningen. Dat betekent dat wij passend toewijzen aan mensen/gezinnen die voldoen aan de inkomens –en aftoppingsgrenzen van de Wet op de Huurtoeslag.

Ten aanzien van het thema Betaalbaar en Beschikbaar hebben wij de ambitie om ons aandeel betaalbare huurwoningen te vergroten, het aandeel appartementen (voor 1 –en 2-persoons huishoudens) te vergroten en de belastingdruk niet te laten doorbelasten in de huurprijs.

1.1 | Huisvesten van onze doelgroep

Binnen het woonruimteverdelingsmodel van Thuis in Limburg hebben wij 73 woningen aangeboden binnen de verschillende modellen en zijn alle toewijzingen op een transparante wijze verantwoord. Deze digitale wijze van reageren leidt tot verlaging van de verhuurkosten en een heldere toewijzing met gelijke kansen voor de huurders.

Om te voldoen aan de wet- en regelgeving willen wij onze sociale woningen passend toewijzen. Van de 73 verhuurde woningen zijn er 68 woningen vrijgekomen in het sociale segment. Hiervan zijn er 66 toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.165,-. In 2017 zijn voor 2 toewijzingen uitzonderingen gemaakt. Deze sociale huurwoningen zijn toegewezen aan een huishouden met een middeninkomen. Onze doelstelling om minimaal 95% van de sociale huurwoningen aan huishoudens met een beperkt inkomen toe te wijzen, is gerealiseerd.

Passend toewijzen

	Max.	Totaal	Percentage
Toewijzingen aan inkomen < € 36.165,-	80%	66	97%
Toewijzingen aan inkomen tussen € 36.165 en € 40.349,-	10%	1	1,5%
Toewijzingen aan inkomen > € 40.349,-	10%	1	1,5%

Er zijn 5 commerciële huurwoningen (niet-DAEB) beschikbaar gekomen, die verhuurd zijn aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 36.165,-. (DAEB: Diensten van Algemeen Economisch Belang).

Gezinssamenstelling en huishoudens

2017		DAEB			Niet DAEB	Totaal
	€	tot € 414,02	€ 414,02 tot € 592,55	> € 592,52 > € 635,05		
1 persoonshuishoudens < 65 jaar	<22.200	3	20	0	0	23
< 65 jaar	>22.200	0	0	1	3	4
1 persoonshuishoudens > 65 jaar	<22.200	0	13	0	1	14
> 65 jaar	>22.200	0	1	4	0	5
2 persoonshuishoudens < 65 jaar	<30.150	0	13	0	0	13
< 65 jaar	>30.150	0	0	4	1	5
2 persoonshuishoudens > 65 jaar	<30.175	0	2	0	0	2
> 65 jaar	>30.175	0	0	3	0	3
3 en meer persoonshuish. < 65 jaar	<30.150	0	4	0	0	4
< 65 jaar	>30.150	0	0	0	0	0
3 en meer persoonshuish. > 65 jaar	<30.175	0	0	0	0	0
> 65 jaar	>30.175	0	0	0	0	0
Totaal		**3**	**53**	**12**	**5**	**73**

73 woningzoekenden kregen een nieuwe woning

68 Sociale woningen 5 Commerciële woningen

Bijzondere doelgroepen

Mensen met een specifieke zorgvraag, zoals een lichamelijke en/of een verstandelijke beperking verdienen bij ons speciale aandacht. Dit geldt ook voor mensen met een bijzondere woonbehoefte, die bijvoorbeeld begeleiding nodig hebben bij het wonen, zoals statushouders en senioren die het nét niet zelfstandig redden en dak- en thuislozen.

Het afgelopen jaar hebben wij 6 huishoudens (13 personen) met een bijzondere woonbehoefte gehuisvest (9% van alle vrijgekomen woningen).

Een groot deel van het woningaanbod is beschikbaar gesteld voor statushouders omdat wij het belangrijk vinden om aan de gemeentelijke taakstelling bij te dragen. In 2017 hebben wij 11 statushouders gehuisvest. Zoals onze ondernemingskoers aangeeft, hebben wij ook specifieke aandacht voor mensen met een zorgvraag. Hierbij werken wij intensief samen met de gemeente en zorg- en welzijnsorganisaties. De complexen gelegen aan de Oranjelaan, Lindelaan en Bredeweg zijn onze aanleunwoningen en geschikt voor senioren met een indicatie. In 2017 zijn er 18 aanleunwoningen verhuurd.

9% van onze woningen zijn toegewezen aan bijzondere doelgroepen

91% Regulier

9% Bijzondere doelgroep

Leegstand

Onze huurwoningen kunnen niet altijd direct aansluitend verhuurd worden, hierdoor kan er leegstand ontstaan. De leegstandskosten zijn in 2017 opgelopen van € 41.000,- naar € 61.000,-. De oorzaak hiervoor ligt voornamelijk in de matige verhuurbaarheid van ons complex gelegen aan de Bredeweg en het object Spoorlaan Noord 95.

1.2 | Zorggeschikte woningen

Op het gebied van wonen met zorg zijn wij als corporatie specialist in de regio Midden-Limburg en hebben wij binding met de zorgpartners. Hier ligt onze kracht en ook de komende jaren blijven wij dé specialist op het gebied van zorgvastgoed in Roermond.

Maar liefst 26% van ons woningbezit bestaat uit dit zorgvastgoed waarvan huurders rechtstreeks huren van een zorgpartij. Het andere deel van ons woningbezit bestaat uit gezinswoningen en appartementen, waarvan bijna 55% een nultredenwoning is. Dit zijn zelfstandige woningen waarbij alle voorzieningen op dezelfde verdieping liggen en zonder trappen te bereiken zijn.

Woningaanpassingen

Wij willen graag dat onze huurders zo lang mogelijk in hun eigen woning kunnen blijven wonen. Om deze woningen waar nodig zorggeschikt te maken, willen we duidelijk in beeld hebben waar een zorgwoning aan moet voldoen. Wij stellen ons ten doel deze woningen aan te passen aan een eventuele zorgvraag; in de periode 2017-2021 worden jaarlijks 5 appartementen zorggeschikt gemaakt. Deze doelstelling is in 2017 behaald door 8 appartementen zorggeschikt te maken. In totaal beschikken wij nu over 185 zorggeschikte woningen.

Ons bezit is geschikt voor senioren

55% nultredenwoning

26% zorggeschikt

1.3 | Huurbeleid

Wij maken onze beslissingen niet alleen op basis van financieel resultaat, maar laten maatschappelijke overwegingen ook meespelen. Als maatschappelijk ondernemer vinden wij het belangrijk om de woningen voor onze huurders betaalbaar te houden en vragen wij dus niet de maximale huur.
Om de betaalbaarheid van een woning te bepalen, gaan wij uit van het woningwaarderingsstelsel, maar ook van de locatie en het afwerkingsniveau van de woning. Ook de WOZ-waarde weegt voor een groot gedeelte mee in de samenstelling van de huurprijs. In 2017 bedroeg de gemiddelde kale huurprijs binnen het DAEB- bezit van Woningstichting Domus 75% van de maximale huurprijs.

Huur en betaalbaarheid

Jaar	Gemiddelde kale huurprijs DAEB bezit	Liberalisatiegrens	Percentage van de maximale huurprijs
2017	€ 572	€ 711	75%
2016	€ 566	€ 711	75%
2015	€ 560	€ 711	76%

Betaalbare huurwoningen

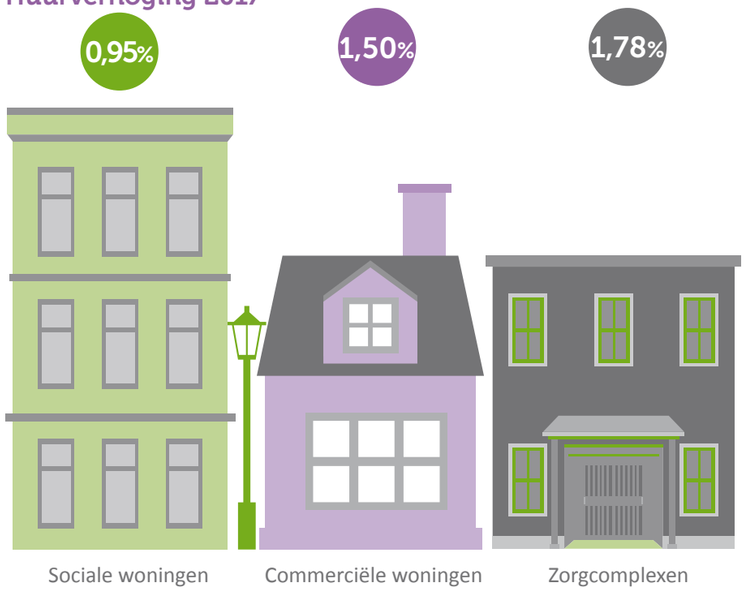
Wij vinden het belangrijk dat bewoners een keuze hebben uit verschillende betaalbaarheidsklassen in relatie tot het kwaliteitsniveau van de woning. Wij streven naar een evenwicht tussen de huurprijzen en het inkomen van de primaire doelgroep.

Betaalbare woningen

In 2017 is de regelgeving rondom de huurverhoging sterk gewijzigd. Het uitgangspunt vormt de huursombenadering. Dit betekent dat de huursom van ons sociaal bezit in 2017 niet meer mocht stijgen dan 1,3%. Over deze woningen hebben wij een huurverhoging gerealiseerd van 0,95%.

Voor wat betreft onze zorgcomplexen ligt dit percentage op 1,78%. Voor ons commercieel bezit is een huurverhoging van 1,5% toegepast.

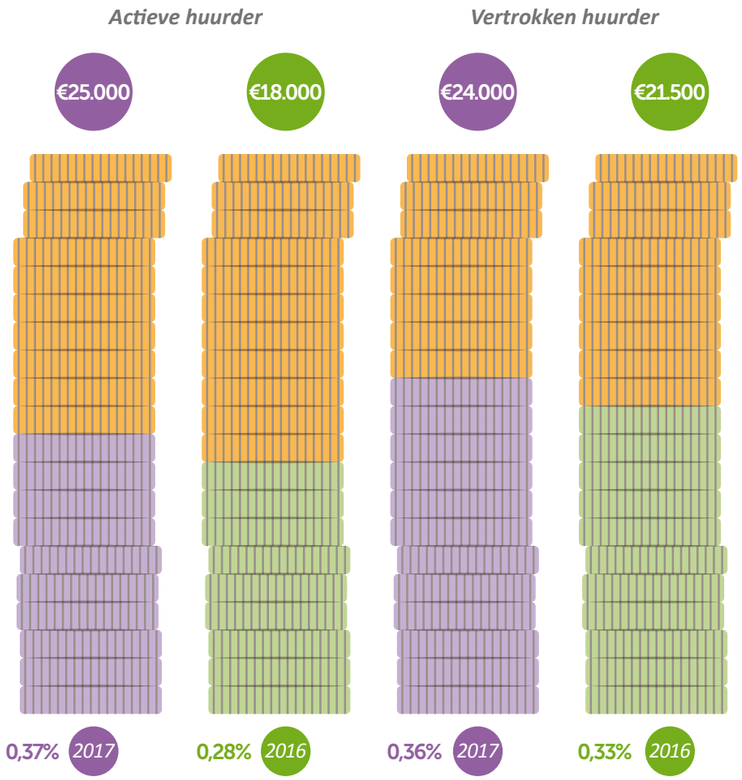
Huurverhoging 2017



Betalingsproblemen

De maandelijkse huur is een flink deel van het besteedbaar inkomen van huishoudens met een laag inkomen. Dit betekent helaas dat een aantal huurders moeite heeft met de huurbetaling. Door regelmatig gesprekken met huurders te voeren die een huurachterstand hebben, proberen we om problematische schulden te voorkomen.

Huurachterstand



De huurachterstand van onze huurders is in 2017 licht gestegen ten opzichte van de afgelopen twee jaar. Net als vorig jaar zijn er meer actieve huurders met een hogere huurschuld. Er zijn 26 huurders met een gezamenlijke huurachterstand van € 25.000,-. Uitgedrukt in een percentage van de netto jaarhuur bedraagt deze 0,37%.

Er zijn 19 huurders vertrokken met een huurachterstand. Het totale bedrag aan huurachterstand is iets gestegen mede door een aantal vertrokken huurders met een hogere huurachterstand. In 2017 ligt het bedrag op € 24.000,- (in 2016: € 21.600,-) wat overeenkomt met 0,36% van de jaarhuur. Er zijn in 2017 geen officiële ontruimingen geweest.

Thema 2 | Duurzaam Vastgoed

Het begrip 'duurzaam' geniet landelijk veel aandacht. Men denkt hierbij voornamelijk aan energiezuinig en CO2-reductie. Voor ons is duurzaam vastgoed meer dan een energielabel. Het is vastgoed waar de huurder zich thuis voelt.

Met dat doel voor ogen hebben wij een drietal ambities: Het duurzaam verbeteren van onze woningen en daarmee de woonlasten beperken. Het bewustzijn van onze huurders ten aanzien van duurzaamheid vergroten door middel van voorlichting. En uiteraard willen we ons vastgoed naar een hoger energielabel brengen (van Energielabel C naar B).

2.1 | Duurzaamheid & Energie

Onze woningen zijn energetisch van een goede kwaliteit. De focus lag in 2017 niet op energiebesparende maatregelen, toch hebben wij met regulier onderhoud 28 Cv-ketels vervangen door energiebesparende HR-ketels. In de wijk Tegelarijveld hebben wij 15 woningen voorzien van gevelisolatie. Op verzoek van huurders is op één adres het enkelglas vervangen door isolatieglas.

Voor het bepalen van de energiekwaliteit zijn er nieuwe wettelijke regels opgesteld voor het bepalen van de Energie Index. Onze doelstelling voor de komende jaren is om bij het uit te voeren onderhoud, duurzaamheid als een vast onderdeel hiervan te laten uitmaken.

In het ondernemingsplan 2017-2021 is duurzaamheid opgenomen. Het is een veel omvattend begrip. In 2018 onderzoeken wij welke duurzaamheid het beste past bij onze corporatie, een optimale bijdrage aan het milieu is en een positieve bijdrage levert aan de woonlasten van onze huurder.

Daarnaast is het ons doel om, zoals vastgesteld in een landelijk convenant, een gemiddelde energie- index van 1,21 tot 1,4 (B-label) te behalen in 2020.

Om inzicht te krijgen in ons eigen vastgoed hebben wij ons bezit opgedeeld in het zelfstandig woningbezit en onze zorgcomplexen. Eind 2017 beschikken wij over een gemiddelde energie-index van 1,51 (label C) voor onze zelfstandige woningen. Vorig jaar was deze index 1,53. Onze zorgcomplexen hebben wij in 2017 volledig opnieuw in kaart gebracht. Het resultaat is dat alle zorgcomplexen beschikken over een A+ label (index: gemiddeld 0,7)

Onze energielabels zelfstandig woningbezit

A	23%
B	12%
C	25%
D	29%
E	9%
F	2%

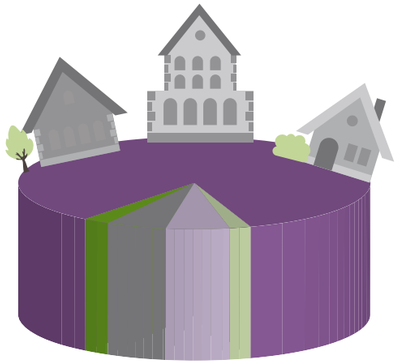
Onze energielabels zorgcomplexen

A+	95%
A	5%

In 2017 zijn de volgende energiebesparende maatregelen uitgevoerd:

- 21 VR Cv vervangen door HR Cv-toestellen aan de Pelserstraat
- Gevelspouw geïsoleerd bij 15 woningen Tegelarijveld
- Diverse complexen 2 VR Cv vervangen door HR Cv toestellen

Ons woningbezit verdeeld naar gemeente



Gemeente Roermond	809
Gemeente Roerdalen	24
Gemeente Leudal	55
Gemeente Weert	56
Gemeente Maasgouw	17
Totaal	961

Service Level Agreement Volta

In 2017 is een meerjarig SLA (Service Level Agreement) contract met Volta-Limburg afgesloten. Het is een overeenkomst voor onderhoud en vervanging van Cv-installaties. Volta werkt al 5 jaar voor Woningstichting Domus maar met dit contract worden service en kwaliteit verder verbeterd. Jaarlijks wordt nu ook standaard 1/18 van de voorraad aan Cv-toestellen binnen ons woningbezit vervangen.

Volta Limburg is niet meer het standaard Cv-en warmwatertoestel onderhoudsbedrijf. Zij gaan ook meedenken in/aan oplossingen ter verduurzaming van ons bezit.

2.2 | Onderhoud

Aan de hand van de conditie van onze woningen, plannen wij jaarlijks het onderhoud in een onderhoudsbegroting. Wij willen onze woningen kwalitatief op orde houden en ook kostenbewust met het onderhoud om gaan. De uitgangspunten veiligheid, gezondheid en preventie worden hierbij niet uit het oog verloren.
In 2017 zijn onze huurders betrokken bij de;

- Inrichting nieuw parkeerterrein Roncalli, gelegen aan de Oranjelaan.
- Inrichting van het parkeer voorterrein aan de Pelserstraat en aangelegen tuin.
- Gevelrenovaties in het Tegelarijveld.
- Gevelrenovaties en vervangen dakkapellen woningen te Leeuwen.
- Schilderwerken aan gevelkozijnen in diverse complexen.
- Diverse overige onderhoudswerkzaamheden aan complexen.

Zoals gebruikelijk zijn onze huurders betrokken bij het kiezen van materialen bij het renoveren van badkamers, keukens en toiletten.

Onderhoudsuitgaven 2017

	2017	2016	2015
Soort onderhoud			
Reparatieonderhoud	€ 188.000	€ 242.300	€ 163.500
Mutatieonderhoud	€ 76.000	€ 20.900	€ 40.000
Planmatig onderhoud	€ 799.813	€ 920.000	€ 367.000
Totaal onderhoudsuitgaven	**€ 1.063.813**	**€ 1.183.200**	**€ 570.500**

(Deze tabel is conform jaarrekening, excl. toegerekende personeelskosten/organisatiekosten/afschrijvingen

Onze onderhoudsuitgaven per woning

Planmatig onderhoud
€ 823,- per woning

Reparatieverzoeken
€ 196,- per woning

Herontwikkeling locatie Bredeweg

Uit de onderhoudsconditiemeting in 2015 is gebleken dat complex 035 gelegen aan de Bredeweg 237 aan groot onderhoud toe is. In 2016 is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd om in 2017 een plan te op stellen om dit complex weer op een goed onderhoudsniveau te brengen. Momenteel worden de scenario's financieel doorgerekend waarna de bewoners op de hoogte worden gebracht over de toekomst van het complex.

Met het betrekking tot de toekomst van dit complex zijn wij een samenwerking aangegaan met de Technische Universiteit Eindhoven met als thema 'Het Nieuwe Wonen'. Samen willen we bouwen aan slimme woonomgevingen voor nu en in de toekomst.

Reparatieverzoeken

Wanneer er wat stuk gaat in de woning, lossen we dit in overleg met de huurder zo snel mogelijk op. Het afgelopen jaar zijn er 1.172 reparatieverzoeken afgehandeld. Dat zijn er minder dan vorig jaar omdat we eind 2017 zijn overgestapt naar een nieuwe aannemer. Hierdoor zijn niet alle reparatieverzoeken administratief verwerkt. Er zijn afgelopen jaar 75 onderhoudsverzoeken uitgevoerd tijdens een mutatie.
Om het proces rondom reparatieverzoeken beter en efficiënter te laten verlopen hebben wij in december 2017 een overeenkomst gesloten met aannemer Maasveste Berben Bouw. Op deze wijze worden reparatieverzoeken sneller opgelost en worden onze huurders sneller en beter geholpen.

De heer Oosterlee (Woningstichting Domus) en de heer Herberigs (Maasveste Berben Bouw)

Tenslotte bieden wij een servicecontract aan onze huurders voor een bedrag van € 5,- per maand. In 2017 maakten 825 huurders (86%) hier gebruik van en zijn er binnen dit servicecontract 375 reparatieverzoeken afgehandeld.

2.3 | Wet- en regelgeving

Ons complex aan de Bredeweg valt onder de warmtewet. Storingen die langer duren dan 4 uur geven de huurder recht op een vastgestelde compensatie die wordt verrekend bij de afrekening van de servicekosten.
In 2017 zijn er vijf storingen geweest. Deze zijn allen binnen de wettelijke hersteltijd van 4 uur opgelost is.

Asbest

Voor 1 januari 2024 moet alle asbesthoudende dakbedekking vervangen zijn door nieuwe dakbedekking. Om erachter te komen in welke situaties bij onze woningen sprake is van een asbesthoudende dakbedekking is er eind 2015 bij alle complexen die vóór 1994 gebouwd zijn, een steekproef gedaan.
In overleg met de betrokken huurders heeft een zogenaamde Asbestinventarisatie plaatsgevonden.
Wanneer er in onze woningen asbest voorkomt, wordt dit deskundig verwijderd bij mutatie of wanneer er onderhoud plaatsvindt. In 2017 is er in zes gevallen als gevolg van regulier onderhoud en één geval als gevolg van een stormschade asbest verwijderd.

In 2017 zijn de volgende maatregelen uitgevoerd:

- Zes saneringen bij mutaties van woningen waarin asbest aanwezig was.
- Het vervangen van de asbesthoudende gevelkolombekleding van het complex aan het Laurentiusplein.
- Het vervangen van zes golfplaatdaken van de bergingen gelegen aan de Pelserstraat. Dit was het gevolg van het omwaaien van een boom.

Brandveiligheid

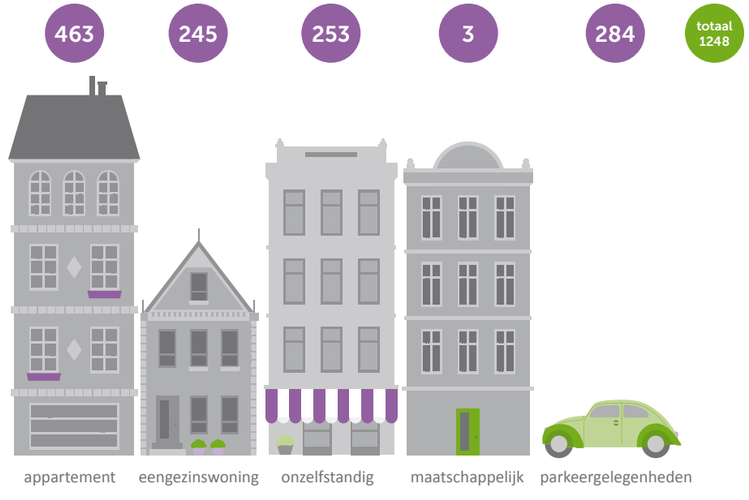
Onze huurders moeten verzekerd zijn van een veilige woning. Binnen het onderhoud zorgen wij hiervoor. In 2017 zijn alle brandmeld- en ontruimingsinstallaties onderworpen aan een keuring volgens het CCV (Centrum voor Criminaliteit en Veiligheid) schema. Alle installaties zijn voor 2017-2018 gecertificeerd.

2.4 | Transformaties

In 2017 zijn er noodzakelijke aanpassingen geweest als gevolg van transformatieprojecten in/aan ons vastgoed. Omdat deze appartementen worden toegevoegd, is er ook een onderhoudscyclus aan verbonden. Deze projecten zijn;

- Transformatie van vier klaslokalen naar vier reguliere appartementen in complex 040 /Julianastraat te Heel.
- In september 2017 hebben wij een kantoorplint aangekocht in het centrum van Roermond. Deze ruimte hebben wij getransformeerd naar vier betaalbare sociale huurappartementen. Deze appartementen zijn all- electric, wat zal zorgen voor een verlaging van de woonlasten. De oplevering van de appartementen heeft plaatsgevonden in januari 2018.

Ons vastgoed



Thema 3 | Leefbaar & verbindend

Het versterken van leefbaarheid is een gezamenlijk doel van gemeenten, corporaties en andere maatschappelijke instellingen. Ook het afgelopen jaar heeft Woningstichting Domus geïnvesteerd in de samenwerking binnen de kwetsbare wijken. Dit heeft positief bijgedragen aan de leefbaarheid binnen deze wijken. Als corporatie en onderdeel van de samenleving blijven we activiteiten stimuleren en sturen op leefbaarheid om deze positieve resultaten vast te houden.

3.1 | Samenwerkingspartners

Samen leveren wij een bijdrage aan een prettige leefomgeving. Minimaal eenmaal per jaar gaan we met onze belangrijkste partners in gesprek en betrekken hen in de keuzes die wij maken.

In 2017 hebben wij overleg gehad met onze partners Proteion, PSW en METggz om de toekomstige zorgvraag, onze vastgoedstrategie, brandveiligheid en de veranderende woonwensen te bespreken. Onze dienstverlening en producten worden hierop afgestemd. Onze gezamenlijke doelstellingen op het gebied van wonen, betaalbaarheid, een veilige omgeving en extramuralisering van de zorg kwamen aan bod.

Ook in 2017 zijn wij actieve deelnemer binnen een aantal convenanten om zo verbinding te zoeken met onze partners.

Prestatieafspraken

Samen met de gemeente en andere woningcorporaties die werkzaam zijn in ons werkgebied maken wij prestatieafspraken. Op basis van woonwensonderzoeken, analyses van de regionale (woning)markt en een gezamenlijke kennis van de lokale markt zijn in 2017 afspraken gemaakt op het gebied van beschikbaarheid van woningen, betaalbaarheid, huisvesting van bijzondere doelgroepen, leefbaarheid, bouwproductie en stedelijke vernieuwing en duurzaamheid. De doelstellingen van 2017 zijn door deelnemende partijen behaald.

Wijkbeheer

In de wijken waarin wij woningbezit hebben, zijn we samenwerkingspartner voor andere maatschappelijke organisaties. Het afgelopen jaar hebben we wederom deelgenomen aan een seniorendag in Herten en de parasollenmarkt waarbij de nadruk lag op in contact komen met onze wijkbewoners.

In de wijken Herten en de Binnenstad wordt het wijkoverleg gecombineerd. Het belangrijkste onderwerp van de overleggen blijft het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken. Daarnaast is er een gecombineerd wijkoverleg voor de wijken Maasniel, Asenray, Leeuwen en Tegelarijveld (MALT).
Door verbinding te zoeken met onze partners worden wij tijdig op de hoogte gebracht van mogelijke problemen rondom leefbaarheid, waardoor wij op tijd actie kunnen ondernemen en waar nodig gezamenlijk kunnen optrekken.

3.2 | Aandacht voor huurders

Onze huurders staan altijd voorop. Extra aandacht is er voor onze huurders die een extra steuntje in de rug nodig hebben. Onze medewerkers vangen signalen op en springen daar actief op in door onze huurders te faciliteren of anders hen door te verwijzen naar onze partners op het gebied van welzijn en zorg. Wij nemen geen verantwoordelijkheid van onze huurders over, maar helpen ze wel graag verder.

In onze gebouwen of de directe woonomgeving investeren wij ook in leefbaarheid. In 2017 is voor circa € 98.000,- geïnvesteerd in leefbaarheid. Bij het complex aan de Venloseweg is een nieuwe fietsenstalling gerealiseerd en bij het complex Prins Bernhardstraat hebben we nieuwe bestrating aangelegd om de tuinen en het aanzien van het complex te verbeteren.

Ook is een huismeester actief in onze appartementencomplexen en hebben wij een sociaal beheerder in dienst om de leefbaarheid in onze wijken te waarborgen. Een groot deel van het leefbaarheidsbudget is uitgegeven aan algemene groenvoorzieningen.

Daarnaast zijn er ook aanvragen geweest van bewoners of bewonerscommissies. Deze verzoeken worden via het leefbaarheidsfonds aangevraagd. Jammer genoeg zijn er maar een beperkt aantal huurders die een aanvraag doen via het leefbaarheidsfonds.

Klachten

Wij doen al het mogelijke om klachten naar tevredenheid op te lossen. In 2017 hebben wij 57 klachten over buren- en buurtoverlast tussen huurders onderling ontvangen. In een bemiddelend gesprek proberen wij de klachten op te lossen en als het nodig is schakelen wij ook onze samenwerkingspartners in. De klachten zijn in behandeling genomen en, zover mogelijk, allemaal naar tevredenheid opgelost. Als de klant vindt dat de klacht niet naar tevredenheid is afgehandeld, dan kunnen zij terecht bij de Regionale Geschillencommissie. Er is hier het afgelopen jaar door één huurder gebruik van gemaakt.

Huurders kunnen bij een geschil over de huurprijs, het onderhoud of de servicekosten ook terecht bij de Huurcommissie. Het afgelopen jaar zijn er geen bezwaren ingediend bij de Huurcommissie.

3.3 | Betrokken huurders

Wij hechten veel waarde aan de betrokkenheid van onze huurders, bij onze organisatie maar ook bij hun leefomgeving. Wij stimuleren dat onze huurders deelnemen aan activiteiten in hun wijk.

Het afgelopen jaar zijn er twee overleggen geweest met de huurdersbelangenvereniging “Roer je Mond”. Tijdens deze overleggen hebben wij onderwerpen besproken zoals leefbaarheid, het huurbeleid, de Woningwet, de Domus Dag, de (Regionale) prestatieafspraken en het voortbestaan van deze vereniging. Helaas zijn er geen nieuwe leden die in het bestuur van “Roer je Mond” willen plaatnemen waardoor het ernaar uit ziet dat de huurdersbelangenvereniging ophoudt te bestaan.

Wij blijven de oprichting van bewonerscommissies stimuleren en hiermee ook betrokkenheid in de toekomst. In 2017 is er weer een nieuwe bewonerscommissie opgericht. Sinds het najaar is de bewonerscommissie “De Sleye” actieve gesprekspartner van Woningstichting Domus. In totaal zijn er vier bewonerscommissies actief waarmee we jaarlijks minimaal tweemaal overleg voeren over onder andere leefbaarheid, huurbeleid en servicekosten.

Wij organiseren diverse bewonersavonden binnen de complexen om contact te zoeken met onze huurders. Het afgelopen jaar zijn wij tijdens drie bijeenkomsten met huurders in gesprek gegaan over hun woning en de directe woonomgeving.

Domus Dag

Contact zoeken met onze huurders deden wij ook in 2017 weer door middel van onze Domus Dag. Het plan was om net als vorig jaar naar onze huurders te gaan en drie van onze complexen bezoeken. Vanwege het regenachtige weer moesten we helaas onze plannen omgooien. We hebben onze huurders zo snel mogelijk via mail geïnformeerd over de alternatieve invulling van de Domus Dag. Daarnaast is het team van Woningstichting Domus persoonlijk aan de deur gegaan om de huurders uit te nodigen om bij ons op kantoor een kop koffie te komen drinken.

Ondanks deze natte omstandigheden hebben we toch een aantal huurders op ons kantoor mogen ontvangen die op een ongedwongen manier in gesprek zijn gegaan met medewerkers, de voorzitter van de Huurdersbelangenvereniging en enkele leden van de Raad van Commissarissen. De Domus Dag is een uniek en laagdrempelig moment om met elkaar in gesprek te gaan en goed te luisteren.

3.4 | Regionale samenwerking

Uiteraard zoeken wij, naast verbinding met onze huurders, samenwerkingspartners en de gemeente Roermond, ook verbinding met de regio. Door alle ontwikkelingen vinden wij het van belang om over onze grenzen heen te kijken en zoeken wij verbinding met andere partners, zoals woningcorporaties, gemeenten en de provincie.

De toenemende krimp en vergrijzing nu en in de toekomst, leidt tot een zorgvraag en een veranderende woningvraag. Met ons woningbezit liggen er kansen om op deze veranderingen in te spelen. Onze kennis en ervaring met zorgvastgoed willen we delen én versterken. In 2017 zijn er bijeenkomsten geweest tussen de gemeenten, huurdersbelangenverenigingen en de corporaties die in Midden-Limburg actief zijn. Daarnaast zijn er werkgroepen opgericht. Deze zijn met de thema's rondom verduurzaming, betaalbaarheid en de huisvesting van kwetsbare burgers aan de slag gegaan.

3.5 | Dienstverlening en communicatie

Jaarlijks worden wij door een externe, onafhankelijke partij, Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) beoordeeld op onze dienstverlening. Afgelopen jaar hebben wij diverse kwaliteitseisen laten meten door het KWH en kreeg onze dienstverlening een gemiddelde score van 7,6. Op enkele onderdelen gaan we in 2018 bekijken hoe we deze onderdelen kunnen verbeteren.

Onze dienstverlening

Vernieuwde website

Onze website is afgelopen jaar in een nieuw jasje gestoken. We hebben ons best gedaan om de website te bekijken vanuit de ogen van onze (aanstaande) huurders. De site is toegankelijker en overzichtelijker gemaakt, zodat zij sneller vinden waar ze naar op zoek zijn. Alle formulieren zijn online in te zien en in te vullen en de folders die wij eerder op papier aanboden, zijn nu, mede in het kader van duurzaamheid, digitaal te vinden.

KWH i-Opener

Het KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector) reikt sinds 2010 een prijs uit voor de corporatie met het mooiste innovatieve idee op woongebied. Dit jaar was het thema 'Wonen en Zorg'.

Met ons project 'Het Nieuwe Wonen; op weg naar een slimme woonomgeving' waren we genomineerd voor deze KWH i-Opener. Tijdens de uitreiking eindigden wij op een mooie tweede plaats! Uiteraard zijn we heel trots op dit resultaat!

Eigen onderzoek

Hoe onze dienstverlening er uit moet zien, wordt voor een groot deel bepaald door onze huurders. Wij vragen ook bij verhuizing van onze huurders om een oordeel te geven over onze dienstverlening, de kwaliteit van het sanitair en de keuken. In 2017 leidde dit tot de volgende resultaten:

Resultaten enquête

Aedes benchmark

Naast de Corporatie benchmark hebben wij ook meegewerkt aan de Aedes benchmark. Bijna alle corporaties in Nederland werkten hieraan mee. Wij vinden het van belang dat woningcorporaties laten zien wat zij doen voor de samenleving en hoe ze dat doen.

Benchmark 2017

	Score	benchmarkscore
Nieuwe huurders	7,1	C
Afhandeling reparatieverzoeken	7,3	C
Vertrokken huurders	7,9	A
Netto bedrijfskosten per VHE	€ 858,-	B
Duurzaamheidsindex	1,59	A
Onderhoud & verbetering	€ 1.532,-	B
Betaalbaarheid & Beschikbaarheid	/	B

Voor alle onderzoeken over onze dienstverlening hebben wij ons tot doel gesteld om minimaal een 7,5 gemiddeld per onderdeel te behalen. In 2017 hebben we niet alle doelstellingen behaald. Uiteraard blijven wij altijd streven naar betere resultaten. De uitkomsten van de metingen worden geanalyseerd, inhoudelijk besproken en onze werkwijze wordt waar nodig aangepast.

Onze bedrijfskosten per woning

€ 858,-

4 | Organisatie, Governance & Risicobeheersing

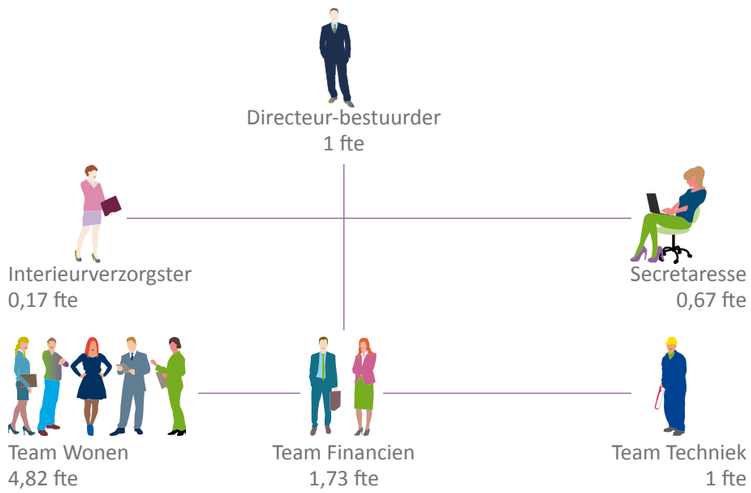
Transparant en proactief zijn twee van onze kernwaarden. Transparant staat voor de manier waarop wij inzicht geven in onze prestaties en verantwoording afleggen over onze werkwijze. Huurders en belanghebbenden maar ook interne en externe toezichthouders betrekken wij op proactieve wijze bij onze activiteiten.

4.1 | Onze medewerkers

Onze medewerkers hebben een sociaal hart, zijn ondernemend, professioneel en betrokken; zij zijn het gezicht van Woningstichting Domus. Zij dragen onze kernwaarden ‘verbinding, dichtbij, proactief en transparant’ actief uit. De kernwaarden maken onze organisatie herkenbaar en zijn een leidraad voor de keuzes die wij maken. In onze vier kernwaarden ligt verankerd dat wij een betrokken woningcorporatie zijn die dichtbij haar huurders staat, met een sociaal hart ín en vóór Roermond.

verbinding dichtbij transparant proactief

Onze medewerkers hebben veel verantwoordelijkheid en de lijnen in de organisatie zijn kort, zo behouden wij onze slagvaardigheid en kunnen wij maatwerk blijven leveren.



Het gemiddeld aantal werknemers bedroeg in FTE 9,39 inclusief directeur-bestuurder. In maart 2017 heeft één van onze woonconsulenten een andere baan aangenomen, waarna wij een nieuwe woonconsulent hebben verwelkomd in ons team.

Daarnaast heeft op de financiële afdeling een wisseling plaatsgevonden, waar we afscheid namen van een parttime medewerker financiën en een nieuwe collega hebben aangesteld op deze functie.

Het ziekteverzuim is in het afgelopen jaar gedaald van 1,88% naar 0,63%. Het ziekteverzuim betreft niet werk gerelateerd kort verzuim.

Door alle ontwikkelingen om ons heen wordt er steeds meer van onze medewerkers verwacht. Het is dan ook van groot belang om ze een veilige omgeving te bieden en te blijven investeren in de ontwikkeling van onze medewerkers.

In onze organisatie gelden de competenties klantgerichtheid en samenwerking voor alle medewerkers. Door een HR-gesprekscyclus worden medewerkers aangestuurd en gemotiveerd. Onze medewerkers en hun leidinggevenden spreken elkaar meerdere momenten per jaar over het bereiken van gezamenlijke doelstellingen, het meten van prestaties en het ontwikkelen van competenties.

Kennisdag

De jaarlijkse kennisdag, een dag ter ontwikkeling en inspiratie in teamverband, vond dit jaar plaats in Eindhoven. In juni bezochten we hier onder leiding van een gids het creatieve en culturele centrum Strijp-S. Deze oude Philipsgebouwen zijn omgetoverd tot werklocaties voor tal van bedrijven en organisaties. De historie maar zeker ook het heden en de toekomst van deze locatie was het bezoek meer dan waard.

Samenwerking

De in 2016 opgestarte samenwerking met Woningvereniging Nederweert en Woningstichting St. Joseph hebben we in 2017 verder geconcretiseerd. Het bestuur komt op tweewekelijke basis samen om de ontwikkelingen te bespreken; daarnaast zijn de medewerkers van de drie corporaties in werkgroepen bezig met het in praktijk brengen van de samenwerking. Het afgelopen jaar vond er drie keer een bijeenkomst plaats voor het voltallige personeel om elkaar beter te leren kennen en het actuele resultaat van de samenwerking te evalueren. Samenwerking heeft geresulteerd in eenzelfde benadering van de ICT-omgeving en telefonie, waarbij we gebruik gaan maken van dezelfde applicaties en de processen zoveel als mogelijk op eenzelfde manier inrichten. De aanpak van Woningstichting Domus hoe om te gaan met huurachterstanden en het incassoproces is als voorbeeld gehanteerd voor eenzelfde incassoproces. Vanuit klantperspectief is het mutatieproces doorgelicht. Ook de interne controle is gezamenlijk opgezet en zal samen met het aangepaste mutatieproces worden geïmplementeerd.

Bedrijfsvoering

Onze processen worden continue geoptimaliseerd, dit is ook nodig door de snel veranderende omgeving en de grote impact van overheidsmaatregelen. Het uitgangspunt blijft een zo efficiënt mogelijke bedrijfsvoering te realiseren door sober en doelmatig te zijn. Het afgelopen jaar is er automatiseringsstrategie opgesteld zodat er bewuste keuzes gemaakt kunnen worden voor de toekomst.

4.2 | Governance

Samen met onze Raad van Commissarissen hebben wij een visie op besturen en toezicht houden, waarbij wordt ingegaan op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van doelstellingen, de strategie, het beleid, de financiering en de onderlinge wisselwerking in rollen. Deze visie is vastgelegd in het toezichtmodel. Dit model geeft antwoord op de vragen: hoe is het toezicht bij ons geregeld, waar houdt de RvC toezicht op en wat is de samenhang van dit alles.

In 2017 heeft de Autoriteit Wonen een governance inspectie uitgevoerd. De inspectie was gericht op een drietal onderwerpen:

- Bestuur en RvC en hun relatie;
- Organisatie en strategie;
- Integriteit.

De conclusie is dat op hoofdlijnen aan de aspecten van Good Governance wordt voldaan. Door de uitvoeringsprogramma's, de voortgangsbewaking en de gehanteerde checklists, is de verwachting van de Autoriteit Wonen dat ook toekomstige aspecten van Good Governance tijdig worden gesignaleerd en ondervangen.

4.3 | Raad van Commissarissen

De RvC richt zich, conform de woningwet, bij de vervulling van haar taak naar het belang van de corporatie. De leden van de RvC zijn onafhankelijk en opereren in alle vrijheid, zonder last of ruggenspraak. De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken binnen Woningstichting Domus. De RvC staat daarnaast de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd met advies terzijde. Eveneens staat het de directeur-bestuurder vrij om de RvC over een onderwerp advies te vragen.

Op basis van de jaarplanning 2017 zijn de volgende documenten door de RvC vastgesteld:

- Profielschets Lid RvC
- Huurbeleid 2017
- Inkoop –en aanbestedingsbeleid
- Jaarverslag 2016
- Jaarrekening 2016
- Benoeming R. Kerff als commissaris
- Herbenoeming H. Krabbe als commissaris
- Biedingen aan gemeenten in het werkgebied
- Reglement RvC
- Reglement Bestuur
- Reglement Auditcommissie
- Reglement Remuneratiecommissie
- Herbenoeming H. Oosterlee tot directeur-bestuurder
- Honorering RvC
- Investeringsstatuut Pelserstraat
- Klokkenluidersregeling
- Investeringsbesluit
- Ondernemingsplan 2017-2021
- Begroting 2018
- Treasurystatuut 2017

Met het vaststellen van deze documenten, de voorbereiding en de discussie die daaraan vooraf ging heeft de Raad invulling gegeven aan de nieuwe kaders die de woningwet stelt. De RvC heeft met vaststelling van deze documenten het bestuur de kaders en tools aangereikt, waarbinnen en waarmee Woningstichting Domus uitvoering geeft aan haar maatschappelijke opgave.

Zelfevaluatie Raad van Commissarissen

Op 9 november 2017 heeft de RvC haar zelfevaluatie gehouden. Onder leiding van een extern adviseur hebben zij gekeken naar het huidig functioneren van de raad, en haar taken en taakverdeling in de toekomst.

De resultaten van de zelfevaluatie, de conclusies en afspraken zijn besproken in een reguliere vergadering met de directeur-bestuurder. Op basis van de zelfevaluatie wordt in de wijziging van de statuten opgenomen dat de RvC uit minimaal 3 en maximaal 5 leden zal bestaan.

Toezicht

Het strategisch kader wordt gevormd door het ondernemingsplan 2017-2021. De huidige beleidskaders en kernwaarden te weten ruimte voor ontwikkeling op gebied van duurzaamheid, leefbaarheid, betaalbaar- en beschikbaarheid worden bestendigd. Dit alles wel binnen het raamwerk van de Woningwet en passend binnen onze financiële kaders. Een financieel kader dat weliswaar enige ruimte biedt, maar waarbij wij tegelijkertijd constateren dat effecten van de verhuurdersheffing, de VPB en stijging van onze administratieve lasten deze ruimte sterk beperken.

Naast governance is het interne toezicht vooral gericht op het bieden van een klankbord en aanscherping van bestuurlijke- en beleidskeuzes. De governance checklist, de trimesterrapportages en jaarrekening zijn samen met het controleverslag en de rapportage van de interim controle waardevolle sturingsinstrumenten. Deze zijn opgesteld door onze accountant. Andere sturingsinstrumenten zoals de risico matrix vanuit het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw), de kengetallen daarvan en het inzicht, bewaken en bijsturen van de kasstromen zijn eveneens onmisbaar en passend in een scherp en hedendaags toezicht.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie heeft in 2017 een vijftal onderwerpen opgepakt.

- Benoemingsprocedure voor de heer Kerff, als nieuw RvC lid met in de procedure de ondersteuning van Erly, The Consulting Company.
- De herbenoemingsprocedure van de heer Krabbe, voor een tweede termijn als RvC lid namens de huurders.
- Beoordelingsgesprek en herbenoemingprocedure van de heer Oosterlee als directeur- bestuurder.
- Opstellen en voorstel formuleren met betrekking tot de honorering van de RvC.
- Voorbereiden en afronden van de zelfevaluatie van de RvC.
- Vaststellen van de honoreringsafspraken voor bestuurder en leden RvC binnen de WNT en gedragsregels VTW.

Auditcommissie

De Auditcommissie heeft de voorlopige jaarrekening 2017 besproken met de accountant en een positief advies uitgebracht aan de RvC. Daarnaast is de commissie betrokken bij de manier waarop invulling gegeven zal worden aan de interne controle.

De commissarissen met een huurderszetel hebben in 2017 tweemaal overleg gevoerd met de HBV. Tevens was de RvC goed vertegenwoordigd op de Domus Dag, waar uitgebreid en informeel met huurders is gesproken, met name ook over thema's die relevant zijn voor huurdersparticipatie.

Kennis

De individuele leden van de RvC hebben ook in 2017 voor hun Permanente Educatie gezorgd en enkele bijeenkomsten bezocht. Zij hebben daarmee in totaal 63 PE-punten behaald:

In relatie tot Permanente Educatie van het bestuur heeft de directeur-bestuurder een aantal symposia en trainingen gevolgd, waarbij in 2017 in totaal 35 PE punten zijn behaald.

In onderstaand schema is de samenstelling van de RvC terug te vinden.

Samenstelling Raad van Commissarissen

Naam	De heer G.A.M. Stevens
Geboortedatum	18 februari 1940
Functie + aandachtsveld	Lid - juridisch bestuurlijk
Commissie	-
Benoeming	1 juni 2010
Lopende termijn	Datum uit functie: 1 mei 2017
Beroep	Pensioen, voormalig president gerechtshof 's -Hertogenbosch
Relevante nevenfuncties	Lid RvT van der Hoeven Stichting, Externe Klachtenadviseur Gemeente Roermond, Vz klachtencommissie voor seksueel misbruik RK Kerk

Naam	De heer R.G.H.G. Kerff
Geboortedatum	21 november 1971
Functie + aandachtsveld	Lid, juridisch-bestuurlijk
Commissie	-
Benoeming	10 mei 2017
Lopende termijn	tot en met 10 mei 2021, herbenoembaar: ja
Beroep	Directeur-bestuurder Registerplein
Relevante nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht St. Jozef Wonen en Zorg, Meijel (zorg) Lid Raad van Toezicht LevantoGroep, Sittard (zorg) Lid Rekenkamercommissie gemeente Gennep (overheid) Voorzitter klachtencommissie cliënten Sevagram, Heerlen (zorg) Lid regionale klachtencommissie care-instellingen Noord- en Midden-Limburg (zorg)

Naam	Mevrouw S. Helbig
Geboortedatum	27 januari 1962
Functie + aandachtsveld	Voorzitter - bedrijfskundig/HR
Commissie	Lid Selectie -en Remuneratiecommissie
Benoeming	13 juli 2011
Lopende termijn	tot en met 13 juli 2019, herbenoembaar: nee
Beroep	Directeur The Economic Board
Relevante nevenfuncties	Lid RvT Stichting SSOE (Onderwijs) Lid RvT Libra revalidatie & audiologoe (gezondheidszorg) Voorzitter RvT Citaverde (onderwijs) Bestuurslid Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (woningbouw)

Naam	De heer G.J.C.J. Krabbe
Geboortedatum	31 maart 1951
Functie + aandachtsveld	Lid - Volkshuisvesting -& vastgoedpraktijk, Financieel economisch | huurderscommissaris
Commissie	Lid Auditcommissie
Benoeming	1 juni 2013
Lopende termijn	Tot en met 1 juni 2021, herbenoembaar: nee
Beroep	Pensioen, voormalig plaatsvervangend directeur-bestuurder Wonen Limburg, adviseur vastgoedontwikkeling
Relevante nevenfuncties	lid van RvT Jeugdzorg Rubicon, Horn

Naam	De heer G.C. Wilbrink
Geboortedatum	13 mei 1947
Functie + aandachtsveld	Lid - Financieel economisch
Commissie	Voorzitter Auditcommissie
Benoeming	19 juni 2015
Lopende termijn	tot en met 19 juni 2019; herbenoembaar: ja
Beroep	Pensioen, voormalig CFO Océ Technologies B.V.
Relevante nevenfuncties	Financial Consultant en Interim Manager

Naam	De heer G.L.A.M. Volleberg
Geboortedatum	11 december 1948
Functie + aandachtsveld	Vicevoorzitter - Zorg en wonen | Huurderscommissaris
Commissie	Voorzitter Selectie en Remuneratie Commissie
Benoeming	21 juni 2010
Lopende termijn	21 juni 2018; herbenoembaar: nee
Beroep	Pensioen, voormalig concernmanager facilitaire zaken Zorggroep Noord- en Midden-Limburg
Relevante nevenfuncties	Penningmeester Stichting Calebas, Voorzitter Bestuur Stichting Instandhouding Eigendommen Parochie OLV Geboorte, Zelfstandig adviseur facilitaire zaken

4.4 | Risicobeheersings- en controlesystemen

Het bestuur van Woningstichting Domus is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersing- en controlesystemen en de werking hiervan. Wij zijn ons bewust van mogelijke risico's op de verschillende niveaus en afdelingen binnen de organisatie. In het kader van risicomanagement zijn er het afgelopen jaar risico-modellen opgesteld. Deze zijn op te vragen bij het secretariaat.

Strategie

In 2016 hebben wij het Risicomanagementbeleid vastgesteld. Het risicodashboard geeft inzicht in onze risico's per werkveld, het beleid en de wijze waarop wij risico beheersen. Vanzelfsprekend komt dit onderwerp regelmatig terug in ons besluitenoverleg. Het strategisch voorraad beheer (SVB) hebben wij in 2017 herijkt. Vanuit het relatief grote volume zorgvastgoed zijn in 2016 de risico`s ten aanzien van het zorgvastgoed per complex in kaart gebracht en een actieplan opgesteld. In 2017 is gehandeld vanuit dit actieplan en waar nodig bijgesteld.

Regionale en lokale prestatieafspraken zoals wij die in 2017 hebben gemaakt met onze regionale en lokale partners sluiten aan op ons SVB. In 2017 is de Administratieve Organisatie en Interne Controle herzien.

Wet- en regelgeving

De nieuwe Woningwet, die met ingang van 1 juli 2015 in werking is getreden, is inmiddels in onze werkprocessen geïmplementeerd. Het is een terugkerend onderwerp in het besluitenoverleg en RvC. Begin 2017 bleek dat niet voldaan werd aan de criteria voor het verlicht regime en is een voorstel ingediend voor administratieve scheiding. De AW heeft hieraan op 31 oktober 2017 haar goedkeuring verleend.
Op 25 mei 2018 wordt de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) ingevoerd. De voorbereidingen om te voldoen aan de nieuwe wetgeving zijn gestart.

Financiële positie

Wij dragen zorg voor een sobere en doelmatige bedrijfsvoering. Financieel beleid en beheer van onze organisatie is zodanig dat de financiële continuïteit niet in gevaar komt. Op 29 november is de meerjarenbegroting 2018-2027 vastgesteld door de RvC. In de meerjarenbegroting wordt voor deze periode voldaan aan zowel de AW als WSW-normen.

Per 1 juli 2017 zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in de Woningwet, die invloed hadden op het reglement financieel beleid en beheer. Het door ons opgestelde addendum met de gewijzigde bepalingen zijn vastgesteld door de RvC en verstuurd naar de AW.

Financiële verslaggeving

De nieuwe Woningwet, aanpassingen in overige wet- en regelgeving, de groeiende druk vanuit de lokale politiek en de toenemende verantwoordingsverplichting zorgen voor extra druk voor onze organisatie.

Waar mogelijk wordt samengewerkt met andere woningstichtingen om de druk te verminderen en de kwaliteit te verbeteren. Indien nodig zal externe expertise ingehuurd worden om de kwaliteit van de interne en externe financiële verslaggeving te borgen. Dit doen wij overigens zonder een afhankelijkheid te creëren van deze externen of onze samenwerkingspartners.

Operationele activiteiten

In de interim- controle van onze accountant is de interne beheersing betreffende de processen inzake verhuur, woningverkopen, investeringen, onderhoud en overige kosten, personeel, treasury en het betalingsverkeer in opzet en bestaan beoordeeld. Vastgesteld is dat interne beheersing voldoet aan de gestelde eisen.

Onze financiële positie maakt het mogelijk zelfstandig te blijven. Om de kwetsbaarheden van een kleine corporatie rondom personele invulling en kennis enigszins te verlagen, is samenwerking en kennisdeling noodzakelijk. Hierin wordt voorzien door deelname aan het samenwerkingsverband van kleine woningcorporaties in Limburg (Domaas). De eerder genoemde samenwerking met Woningvereniging Nederweert en Woningstichting St. Joseph draagt tevens bij aan het verlagen van onze kwetsbaarheid als kleine corporatie. Daarnaast zijn de verhuurrisico`s beperkt door aansluiting bij Thuis in Limburg waar eveneens door reguliere overleggen kennisdeling plaatsvindt.

Wij zijn ons bewust dat de komende jaren het beheer van vastgoed een meer centrale rol zal krijgen. Dit stelt andere eisen aan de competenties van de organisaties. De inhoudelijke kennis van de medewerkers op hun specifieke vakgebied is groot en wij blijven investeren in het op peil houden van de noodzakelijke kennis (professionaliteit) door middel van trainingen.

Ook integriteit is een onderwerp dat continu de aandacht heeft van Woningstichting Domus, maar ook van de overheid, toezichthouders en koepelorganisaties. In dit kader hebben wij een integriteitscode en klokkenluidersregeling. Bij risicovolle processen wordt een functiescheiding toegepast. Er wordt regelmatig overleg gevoerd of er sprake is van integriteitkwesties en dit is een vast onderdeel van de HR- cyclus bij alle medewerkers. Het team is op de hoogte van risico's. Risico en risicobeheersing is een jaarlijks onderwerp tijdens de werkoverleggen en in 2017 zijn samen met de medewerkers per functie risicokaarten opgesteld.

Risicobeheersing

Woningstichting Domus kijkt vanuit risicomanagement naar trends en ontwikkelingen die de komende jaren op ons afkomen. De belangrijkste procesrisico's zijn geanalyseerd en beheersmaatregelen zijn uitgevoerd, waarbij wij de focus leggen op drie risico's die voor onze organisatie van belang zijn.

Verduurzamingsopgave

In 2012 is door alle woningcorporaties en Aedes het Convenant Energiebesparing Huursector ondertekend. Hierin is afgesproken dat de sociale woningvoorraad eind 2020 een gemiddeld energielabel B dient te hebben. Daarnaast is in 2016 het klimaatakkoord in Parijs ondertekend waarin gestreefd wordt naar het CO2 neutraal maken van Nederland in 2050.

De eis om eind 2020 te voldoen aan gemiddeld label B lijkt haalbaar. Ons bezit is relatief jong en daarmee redelijk tot goed thermisch geïsoleerd. Wij maken keuzes in onze meerjarenbegroting maar die zijn financieel en operationeel te overzien.

Het voldoen aan CO2 neutraal is gezien de lange termijn en de huidige en toekomstige techniek die toegepast kan worden, veel minder overzichtelijk. Het invullen van de Aedes routekaart heeft ons zicht gegeven op de aanzienlijke investering die hiermee gemoeid is. Door de regels rond de woningtoewijzing daalt het gemiddelde inkomen van onze huurders. Ook hun besteedbare inkomen daalt door o.a. stijgende zorgkosten. Los van deze ontwikkelingen is betaalbaarheid een van de speerpunten in ons ondernemingsplan. De huurder zal dus beperkt bijdragen aan de opgave.

De verhuurderheffing, de vennootschapsbelasting en de beperkte huurstijging hebben in ieder geval een behoorlijke impact op onze verdiencapaciteit. Het voldoen aan zowel de CO2 opgave als aan de voorwaarden van de reguliere bedrijfsvoering is financieel niet mogelijk. De komende jaren zullen wij scherpe keuzes moeten maken in onze meerjarenbegroting, zodat wij op koers blijven voor de doelstellingen van 2050 en de continuïteit van onze organisatie niet in gevaar te brengen.

Vennootschapsbelasting

Net als de meeste woningcorporaties heeft Woningstichting Domus veel leningen en weinig winst. Vanaf 2019 mogen we de rente slechts aftrekken tot 30% van de fiscale winst. Deze maatregel is een strenge uitwerking van de Europese Anti Taks Avoidance Directive (ATAD1). De richtlijn die bedoeld is om belastingontwijking door grote internationaal opererende bedrijven te voorkomen, gaat onze financiële mogelijkheden beperken. Deze wetswijziging heeft een extra verschuldigde vennootschapsbelasting tot gevolg. Ook zal de komende jaren door de stijgende huizenprijzen de verhuurderheffing stijgen. Als sociale woningcorporatie zetten wij onze financiële middelen liever in voor verbetering en verduurzaming van ons woningbezit en hopen dat de overheid in de nabije toekomst met passende maatregelen komt om woningcorporaties te ontlasten.

Overheidsontwikkelingen

De wisselende prioriteiten van de overheid beïnvloeden onze jaarlijkse agenda sterk. Evenals de strenge eisen die aan onze governance worden gesteld in de Woningwet. Het wordt steeds lastiger een balans te vinden tussen financiële gezondheid, het voldoen aan wettelijke eisen en de realisatie van maatschappelijke taken. De onvoorspelbaarheid van onze overheid maakt het daarbij moeilijk om op de lange termijn juist beleid te voeren met alle bijbehorende risico's. De strenge wetgeving zorgt naast een gedwongen blik naar binnen voor veel extra lasten voor onze organisatie. Om een goede invulling te kunnen geven aan onze taken en de continuïteit op lange termijn te kunnen borgen zal de blik de komende jaren naar buiten gericht blijven. Minder strenge regelgeving en een voorspelbaardere overheid zou hier behulpzaam in zijn.

5 | Financiën

De afgelopen jaren is hard gewerkt aan het herstel van onze financiële draagkracht en is ruimte ontstaan om weer te investeren. Deze ruimte wordt wel ingeperkt vanwege de betalende positie voor de vennootschapsbelasting. Naast de vennootschapsbelasting zijn wij verhuurderheffing verschuldigd. Inmiddels wordt 1/6 van onze jaarlijkse inkomsten afgedragen aan het rijk. Daarnaast zijn door invoering van de nieuwe woningwet de administratieve lasten toegenomen.

5.1 | Financiële draagkracht

Om de continuïteit van de dienstverlening te kunnen waarborgen hebben wij een gezond rendement nodig. In ons ondernemingsplan zijn dan ook scherpe keuzes gemaakt in wat wij de komende jaren wel maar ook zeker niet gaan doen op het gebied van betaalbaarheid & beschikbaarheid, leefbaar & verbindend en duurzaamheid.

5.2 | Vermogen en financiële middelen

De sinds 2016 verplichte waarderingsmethodiek van de marktwaarde geeft zowel een vertekend beeld van de waarde van ons bezit als over de manier waarop ons vermogen eventueel te gelde gemaakt zou kunnen worden. Door onze maatschappelijke opgave maken wij andere keuzes dan de markt doet waardoor de feitelijke waarde van ons bezit veel lager ligt dan de marktwaarde. Daarnaast kunnen wij onze vermogenspositie niet te gelde maken, dit staat haaks op onze doelstelling om te zorgen voor voldoende goede en betaalbare woningen. Kortom op papier zijn wij rijk maar niet zo rijk als het lijkt en het zit bovendien vast in de stenen.

Zo gaat de marktwaarde in verhuurde staat uit van de mogelijkheid om vrijelijk huurwoningen (complexgewijze) te verkopen (uitponden) en huurstijgingen door te voeren tot de markthuur. Ons in het ondernemingsplan geformuleerde beleid is juist gericht op de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen met een bescheiden huurstijging. Daarnaast worden wij in de rol van woningstichting beperkt in het realiseren van de marktwaarde door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (Daeb) huurwoningen. In onze meerjarenbegroting en de hieruit resulterende bedrijfswaarde is rekening gehouden met onze volkshuisvestelijke opdracht en eerder genoemde wettelijke en maatschappelijke ontwikkelingen.

De opbouw van ons Eigen Vermogen

Gepresenteerd Eigen Vermogen		**€ 55.147.000**
Af Volkshuisvestelijke vermogensbestemming	36,7%	€ 20.229.000
Eigen vermogen minus volkshuisvestelijke vermogensbestemming		€ 34.918.000
Af bedrijfsmatige vermogensbestemming		€ 13.089.000
Verwacht eigen vermogen (o.b.v. bedrijfswaarde)		€ 21.829.000

Indien de marktwaarde in verhuurde staat Daeb bepaald wordt door de markthuur te vervangen door de lagere streefhuur en het gehele bezit door te exploiteren in plaats van uit te ponden komt de marktwaarde € 20.229.000,- lager uit. Dit gedeelte van het eigen vermogen verbonden aan de volkshuisvestelijke bestemming (36,7%) achten wij dan ook niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar.

De bedrijfslasten zijn hoger door ons maatschappelijk karakter. Verplichte woningtoewijzing, schuldhulpverlening, buurtbemiddeling en inzetten op leefbaarheid in de wijken. Maar ook door extra administratieve lasten als gevolg van de bijzondere eisen op het terrein van verslaglegging en verantwoording (compliance). Daarnaast zetten wij fors in op onderhoud en woningverbetering. Het bedrag wat hiermee gemoeid is bedraagt € 13.089.000,-.

Vanzelfsprekend zijn wij kritisch op de bedrijfslasten en wordt de vraag gesteld of deze extra activiteiten wel op een efficiënte manier plaatsvinden en of de kosten in relatie staan tot de geleverde kwaliteit. Dit doen wij via de Aedes Benchmark zoals beschreven in 3.5. Het uitgangspunt is om de bedrijfsmatige vermogensbestemming niet hoger te doen zijn dan strikt noodzakelijk. Het is te vroeg om een streefwaarde te noemen.

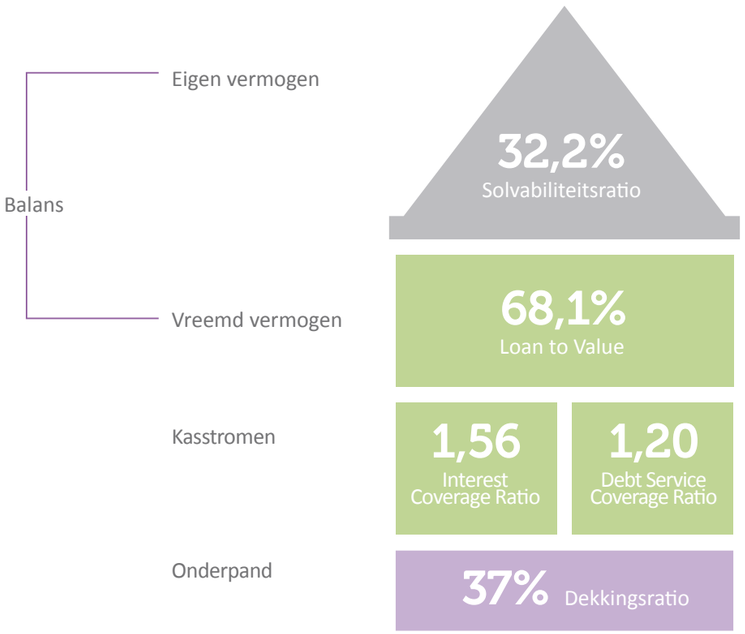
In 2017 zijn de liquide middelen met € 1,4 mln. afgenomen. Met name de betaalde vennootschapsbelasting over de jaren 2015 tot en met 2017 van € 1,7 mln. heeft een behoorlijk gat geslagen. Daarnaast heeft de nieuwbouw van de 4 appartementen aan de Pelserstraat uit eigen middelen plaatsgevonden. Eind 2017 bedragen de liquide middelen € 1,7 mln. WSW acht overigens het meerdere boven de norm van 10% van de huren en vergoedingen niet noodzakelijk voor een normale bedrijfsvoering. Volgens deze norm is nog steeds sprake van overtollige liquide middelen. Echter ook in 2018 zijn wij vennootschapsbelasting verschuldigd en wordt uit eigen middelen geïnvesteerd. Voldoende financiële middelen zijn nodig om onze doelen te realiseren en de continuïteit te garanderen. We zullen dan ook sterker gaan sturen op onze liquiditeitspositie.

Naast de kasstroom is de verhouding tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen een belangrijke indicator of er sprake is van een gezonde financiële basis. Het eigen vermogen gebaseerd op bedrijfswaarde gedeeld door het totale vermogen daalde in 2017 weliswaar van 32,9 naar 32,2 maar blijft ruim boven de WSW-norm van minimaal 20%. De loan to value waarmee de lange termijn verdiencapaciteit wordt uitgedrukt ten opzichte van het vreemd vermogen blijft met 68,1% eveneens binnen de maximumnorm van 75%.

Het schuldrestant van de door WSW geborgde leningen ten opzichte van het bij WSW ingezet onderpand (zekerheidswaarde) gebaseerd op WOZ-waarde bedraagt 37%. Ook hier wordt de maximum norm van 50% niet overschreden.

Uit onderstaande afbeelding blijkt dat de ratio’s waarmee het financieel risico wordt getoetst conform de WSW-normen zijn. Er is kortom sprake van een gezonde financiële basis. Overigens wordt voor zowel DAEB als niet DAEB aan alle AW-normen voldaan.

Onze financiële jaarcijfers (WSW Normen)



5.3 | Waarde van ons vastgoed

Net als in het voorafgaande jaar is gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Op basis van het handboek dat ten grondslag ligt aan de waardering kan gekozen worden uit twee waarderingsversies, de basis versie en de full-versie. Bij de basisversie wordt het waarderingshandboek volledig gevolgd. Tussenkomst van een externe taxateur vindt daarbij niet plaats. In de full-versie is het volgens het waarderingshandboek mogelijk om op basis van een toetsing door een externe taxateur tot een aanpassing van de op basis van dit handboek modelmatig vastgestelde waarde van het waarderingscomplex te komen. De waarde van het intramuraal zorgvastgoed en MOG is vastgesteld met tussenkomst van een externe taxateur.

Gekozen is voor een administratieve scheiding. Op 31 oktober 2017 hebben wij het besluit definitief scheidingsvoorstel DAEB/Niet-DAEB ontvangen. Naar aanleiding van dit besluit zijn per 1 januari 2017 in de Gemeente Roermond zeven woningen overgeheveld van DAEB naar niet-DAEB met een marktwaarde van € 1,1 mln.

De waarde van ons vastgoed

De marktwaarde in verhuurde staat komt uit op € 97,9 mln. Vorig jaar bedroeg de marktwaarde € 101,6 mln. Vanaf 2017 is het verplicht om voor woningen die blijvend gereguleerd zijn (t/m 144 WWS (Woningwaarderingsstelsel) punten) deze minimaal zeven jaar te exploiteren alvorens een uitpondscenario gestart kan worden. Zonder deze exploitatieverplichting zou de waardering € 4,2 mln. hoger liggen.

De bedrijfswaarde wordt in de nabije toekomst vervangen door de beleidswaarde. In tegenstelling tot de bedrijfswaarde kent de beleidswaarde geen modelmatige vrijheden en sluit het rekenmodel volledig aan bij het marktwaarde model. Het beleid op het gebied van b.v. duurzaamheid, onderhoudskwaliteit, beheer en leefbaarheid heeft impact op de kasstroom en wordt in de beleidswaarde straks wel meegenomen terwijl dat in de marktwaarde niet het geval is. Zo lang de beleidswaarde geen feit is blijven wij de bedrijfswaarde hanteren om een beeld te krijgen van de verdiencapaciteit van ons vastgoed. Een beeld dat in onze ogen realistischer is dan op basis van de marktwaarde in verhuurde staat.

De bedrijfswaarde bedraagt € 64,6 mln. Vorig jaar was dit € 66,5 mln. Naast parameterwijzingen (indexaties) is sprake van een hogere verhuurderheffing.

5.4 | Meerjarenperspectief

De thema's uit het ondernemingsplan komen terug in de meerjarenbegroting vanuit een financieel gezond perspectief en de ambitie om te ontwikkelen.

Dit heeft geleid tot het volgende meerjarenperspectief:

Meerjarenperspectief

(*1.000)	2018	2019	2020	2021	2022
Bedrijfsopbrengsten	7.069	6.914	7.113	7.521	7.713
Bedrijfslasten	-4.100	-3.893	-3.880	-3.884	-4.089
Niet gerealiseerde waarde-verandering vastgoed-portefeuille	1.685	-1.376	2.232	2.185	2.261
Saldo financiële baten en lasten	-1.758	-1.744	-1.795	-1.820	-1.773
Vennootschapsbelasting	-462	-451	-377	-429	-387
Jaarresultaat na Belasting	2.434	-550	3.293	3.573	3.725

Verkoop

In 2017 hebben wij boven onze doelstelling van ons ondernemingsplan drie verkopen gerealiseerd.

3 woningen werden verkocht

6 | Verklaring bestuur en Raad van Commissarissen

Het jaarverslag 2017 wordt afgesloten met de verklaring van ons bestuur en de Raad van Commissarissen.

6.1 | Verklaring bestuur

Het bestuur van Woningstichting Domus verklaart dat Woningstichting Domus een adequate invulling heeft gegeven de uitgangspunten zoals genoemd in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (Btiv). Voorgesteld wordt om het resultaat van € 3.098.134 (negatief) over 2017 ten laste te brengen van de overige reserves.

Roermond, 7 mei 2018

De heer A.A. Oosterlee
Directeur-bestuurder

6.2 | Verklaring van de Raad van Commissarissen

In overeenstemming met het bepaalde in het artikel 25 van de statuten van Woningstichting Domus, is de jaarrekening ter beoordeling voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. De Raad heeft de jaarrekening laten onderzoeken door Deloitte accountants. De Raad heeft, de accountant gehoord hebbende, het jaarverslag 2017, bestaande uit het bestuursverslag, de jaarrekening en de overige gegevens goedgekeurd op 7 mei 2018. Het voorstel ten aanzien van de resultaatsbestemming is door de Raad aangenomen.

Roermond, 7 mei 2018

De Raad van Commissarissen:

Mevrouw S. Helbig
Voorzitter

De heer G.C. Wilbrink
Lid

De heer G.J.C.J. Krabbe
Lid

De heer R.G.H.G. Kerff
Lid

De heer G.L.A.M. Volleberg
Vicevoorzitter

Deel II | Jaarrekening

Inhoud

1. Balans per 31 december 2017 (na resultaatbestemming)

2. Winst- en - Verliesrekening over het boekjaar 2017

3. Kasstroomoverzicht over 2017

4. Toelichting op de jaarrekening

4.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

4.2 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

4.3 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening

4.4 Overige toelichtingen

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2017 (na resultaatbestemming)

Activa	Toelichting	in euro's 2017	in euro's 2016
Vaste Activa			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	90.343.066	96.377.634
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	7.580.311	5.239.915
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	308.880	0
		98.232.257	101.617.548
Materiele Vaste Activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	304.602	318.945
Financiële vaste activa	3		
Latente belastingvordering(en)	3.1	129.491	134.872
Totaal vaste activa		98.666.350	102.071.365
Vlottende Activa			
Vorderingen	4		
Huurdebiteuren	4.1	24.947	18.142
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.2	76.687	0
Overige vorderingen	4.3	36.890	43.797
Overlopende activa	4.4	16.938	50.055
		155.462	111.994
Liquide middelen	5	1.683.445	3.119.230
Totaal vlottende activa		1.838.907	3.231.224
Totaal Activa		**100.505.257**	**105.302.587**

Passiva		in euro's 2017	in euro's 2016
Eigen Vermogen	6		
Overige reserves	6.1	29.312.052	28.780.343
Herwaarderingsreserve	6.2	25.835.090	29.464.933
		55.147.142	58.245.276
Voorzieningen	7		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	7.1	0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	7.2	0	29.722
		0	29.722
Langlopende schulden	8		
Schulden/leningen overheid	8.1	961.477	1.260.026
Schulden/leningen kredietinstellingen	8.2	41.887.684	42.754.753
		42.849.161	44.014.779
Kortlopende schulden	9		
Schulden aan overheid	9.1	298.549	289.258
Schulden aan kredietinstellingen	9.2	867.069	835.377
Schulden aan leveranciers	9.3	325.246	262.909
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.4	38.145	613.424
Schulden ter zake van pensioenen	9.5	8.712	8.225
Overige schulden	9.6	0	29.183
Overlopende passiva	9.7	971.231	974.433
		2.508.952	3.012.809
Totaal Passiva		**100.505.257**	**105.302.587**

2. WINST- EN- VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2017

Functioneel model	Toelichting	in euro's 2017	in euro's 2016
Huuropbrengsten	10	6.687.684	6.665.031
Opbrengsten servicecontracten	11.1	260.559	267.460
Lasten servicecontracten	11.2	-227.068	-254.081
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	12	-1.234.890	-1.311.175
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-732.325	-635.227
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	-967.060	-880.285
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**3.786.900**	**3.851.724**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		334.500	446.513
Toegerekende organisatiekosten		-3.234	-2.848
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-287.416	-381.542
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	15	**43.850**	**62.123**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.1	-533.397	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	-3.506.124	8.967.171
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**-4.039.521**	**8.967.171**
Opbrengst overige activiteiten		25.010	24.375
Kosten overige activiteiten		-21.207	-17.763
Netto resultaat overige activiteiten	17	**3.803**	**6.613**
Overige organisatiekosten	18	**-32.865**	**-28.100**
Leefbaarheid	19	**-97.820**	**-70.029**
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		0	5.491
Rentelasten en soortgelijke kosten		-1.801.658	-1.831.121
Saldo financiele baten en lasten	20	**-1.801.658**	**-1.825.631**
Resultaat voor belastingen		**-2.137.311**	**10.963.870**
Belastingen	21	-960.823	-584.061
Resultaat na belastingen		**-3.098.134**	**10.379.809**

3. Kasstroomoverzicht over 2017

(volgens de directe methode)	in euro's 2017	in euro's 2016
Ontvangsten		
Huren	6.687.683	6.679.531
Vergoedingen	260.560	290.275
Overige bedrijfsontvangsten	33.711	54.117
Rente ontvangsten	6.715	10.557
Saldo ingaande kasstromen	**6.988.669**	**7.034.480**
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-641.708	-586.875
Onderhoudsuitgaven	-1.105.863	-1.184.895
Overige bedrijfslasten	-983.807	-1.063.580
Rente uitgaven	-1.816.399	-1.876.783
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-4.798	-4.802
Verhuurdersheffing	-469.608	-404.789
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-53.150	-34.762
Saldo uitgaande kasstromen	**-6.720.802**	**-5.156.486**
Kasstroom uit operationele activiteiten	**267.867**	**1.877.994**
	in euro's 2017	in euro's 2016
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	342.000	466.405
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	342.000	466.405
Nieuwbouw, huur, woon- en niet woongelegenheden	-497.318	0
Woningverbetering woon- en niet- woongelegenheden	-405.341	-309.006
Investering overig	-10.860	0
Externe kosten bij verkoop	-7.500	-10.005
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-921.019	-319.011
Kasstroom uit (des) investeringen	**-579.019**	**147.394**
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-1.012.546	-977.772
Aflossingen ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	-963.468
Aflossingen ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-112.087	-107.445
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-1.124.633**	**-2.048.685**
Mutatie liquide middelen	**-1.435.785**	**-23.297**
Wijzigingen kortgeldmutaties	**0**	**0**
Liquide middelen per 1 januari	**3.119.230**	**3.142.527**
Mutatie liquide middelen	**-1.435.785**	**-23.297**
Liquide middelen per 31 december	**1.683.445**	**3.119.230**

De toelichting op het kasstroomoverzicht is wat betreft de gehanteerde grondslagen bij het opstellen van het kasstroomoverzicht opgenomen aan het einde van de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening.

4. TOELICHTING OP DE JAARREKENING

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

Activiteiten
De (kern)activiteiten van Woningstichting Domus, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Jesuitenstraat 2 te Roermond, zijn gericht op het blijvend kunnen aanbieden van goede huisvesting aan die mensen die niet in staat zijn om voor eigen huisvesting zorg te dragen (Toegelaten Instelling Volkshuisvesting).

Het KvK nummer van Woningstichting Domus is 13011864.

4.1 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING
De jaarrekening van Woningstichting Domus is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen Volkshuisvesting.

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

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

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in de navolgende paragraaf.

Stelselwijziging

Presentatiewijziging vastgoed in exploitatie
Het vastgoed in exploitatie diende overeenkomstig de RTIV 2015 (van toepassing op het boekjaar 2016) te worden gepresenteerd onder de post ‘materiele vaste activa’. In de geactualiseerde RTIV 2015 (van toepassing op het boekjaar 2017) dient het vastgoed in exploitatie te worden gepresenteerd onder de post ‘vastgoedbeleggingen’. De presentatie van de vergelijkende cijfers in de balans is aangepast. Deze presentatiewijziging heeft geen invloed op het resultaat en het eigen vermogen.

Presentatiewijziging verhuurderheffing
De verhuurderhefing diende in 2016 overeenkomstig de Handleiding voor het toepassen van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening bij corporaties (verslagjaar 2016) te worden gepresenteerd onder de categorie ‘Lasten verhuur- en beheeractiviteiten. In 2017 dient de verhuurderheffing overeenkomstig de Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties (verslagjaar 2017) te worden gepresenteerd onder de categorie ‘Overige directe operationele lasten exploitatie bezit’.
De presentatie van de vergelijkende cijfers over 2016 in de winst- en verliesrekening is dientengevolge aangepast. Deze presentatiewijziging heeft geen invloed op het resultaat en het eigen vermogen.

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:
Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

1. Vastgoedbeleggingen

1.1. DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie
DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2017 bedraagt deze grens € 710,68 (2016: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Btiv vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde"). Woningstichting Domus hanteert de basisversie van het waarderingshandboek voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Voor het intramuraal zorgvastgoed en BOG/MOG is de full-versie gehanteerd, aangezien de huursom hiervan meer dan 5% uitmaakt van de totale huursom van de DAEB tak. Voor de basisversie is de waardering van het vastgoed aannemelijk op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed (woongelegenheden en parkeergelegenheden) is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiele verkrijgs- of vervaardigingsprijs van het vastgoed (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

2. Materiele Vaste Activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

3. Financiele vaste activa

3.1 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Woningstichting Domus geldende rente voor langlopende leningen (4,03%), onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,0%), resulterend in een disconteringsvoet van 3,02%. De latente belastingvordering heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed bestemd voor verkoop en de leningportefeuille.

Ultimo 2017 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling.

Vastgoed bestemd voor doorexploitatie:
Het beleid van Woningstichting Domus is erop gericht om in continuïteit woningen aan de doelgroep aan te bieden. Aan het einde van de exploitatieduur van een onroerende zaak zal over het algemeen sloop en vervangende nieuwbouw van de verhuurobjecten plaatsvinden. Fiscaal gezien is er geen sprake van een wijziging van de (gemeentelijke) bestemming van de grond van bouw naar openbaar groen en vindt er derhalve geen fiscale afwikkeling plaats, aangezien de gehele geactiveerde waarde ‘doorschuift’ naar de volgende exploitatie. Woningstichting Domus is voornemens om aan het einde van de exploitatieduur de woningen te slopen om voorts nieuwbouw te plegen.

De fiscale boekwaarde op dat moment zal worden ingebracht als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Hierdoor wordt de boekwaarde niet ten laste van het fiscale resultaat afgewaardeerd en vindt geen fiscale afwikkeling plaats. Deze cyclus doet zich in continuïteit voor, gebaseerd op het op balansdatum bestaande beleidsvoornemen van Woningstichting Domus, waardoor de situatie ontstaat dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt en daarom de latentie voor het vastgoed in exploitatie op contante waarde nihil bedraagt.

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

5. Liquide middelen
De liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden.
De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

7. Voorzieningen

7.1 Voorziening onrendabele investering en herstructurering
In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

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

8. Langlopende schulden
Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

9. Kortlopende schulden
De kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/ vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

10. Huuropbrengsten
Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is toegepast volgens de geldende wet-en regelgeving. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

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

12. Lasten verhuur en beheeractiviteiten
Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:
- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- taxatiekosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 22. Toerekening baten en lasten.

13. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 22. Toerekening baten en lasten.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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

14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:
- onroerendezaakbelasting
- verhuurderheffing
- verzekeringskosten

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 22. Toerekening baten en lasten.

15. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

16. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

17. Opbrengst en kosten overige activiteiten

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

Afschrijvingen materiele vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 22. Toerekening baten en lasten.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 22. Toerekening baten en lasten.

Pensioenlasten

Pensioenlasten worden verantwoord als loonkosten als deze verschuldigd zijn. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 22. Toerekening baten en lasten.

18. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in 22. Toerekening baten en lasten.

19. Leefbaarheid

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

20. Financiele baten en lasten

De rentebaten betreffen de ontvangen en toegerekende opbrengsten op liquide middelen. De rentelasten betreffen de betaalde en verschuldigde rente inzake de langlopende schulden.

21. Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woningstichting Domus heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend.

Woningstichting Domus heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2017 en het fiscale resultaat 2017 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

22. Toerekening baten en lasten

De winst en verliesrekening wordt gepresenteerd volgens de functionele indeling.
In essentie houdt de functionele indeling in dat de opbrengsten en kosten van de verschillende activiteiten die woningcorporaties uitvoeren, gesplitst worden per activiteit. De functionele indeling geeft hierdoor meer inzicht in de opbouw van het jaarresultaat van een woningcorporatie en in welke mate de verschillende activiteiten hebben bijgedragen aan dit resultaat. Voor de niet direct toe te rekenen opbrengsten en kosten worden verdeelsleutels gehanteerd. De volgende verdeelsleutels kunnen worden gehanteerd: aantallen verhuureenheden, vierkante meters, fte’s, omzet en urenregistraties. Voor wat betreft de verdeling van loonkosten en de overige kosten wordt het aantal fte’s in de praktijk als meest logische verdeelsleutel ervaren (Best Practice: conform handleiding functionele indeling winst en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2017, oktober 2017). Woningstichting Domus heeft het aantal fte's als verdeelsleutel gehanteerd.
De verdeelsleutel voor het doorberekenen van de loonkosten is een gewogen aantal fte op basis van loonsom en de verdeelsleutel voor het doorberekenen van de overige kosten is gebaseerd op ongewogen aantal fte.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.
De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.
Vennootschapsbelasting, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.
Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

4.2 TOELICHTING OP DE ONDERSCHEIDEN POSTEN VAN DE BALANS

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 Vastgoedbeleggingen DAEB en Niet-DAEB

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen is hierna opgenomen:

	DAEB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
1 januari 2017			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	73.924.754	4.577.765	78.502.518
Cumulatieve herwaarderingen (= positieve HWR)	26.811.377	2.653.556	29.464.933
Cumulatieve waardeveranderingen (= negatieve HWR)	-4.358.497	-1.991.406	-6.349.903
Boekwaarde per 1 januari 2017	96.377.634	5.239.915	101.617.548
Mutaties			
Investeringen-uitgaven na eerste verwerking	405.536	0	405.536
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-163.698	0	-163.698
Herclassificatie DAEB/Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-1.139.684	1.139.684	0
Aanpassing marktwaarde (niet gerealiseerde waardeveranderingen)	-3.474.516	-31.608	-3.506.124
Aanpassing marktwaarde (gerealiseerde waardeveranderingen)	-461.843	155.680	-306.163
Totaal mutaties 2017	-4.834.205	1.263.756	-3.570.449
31 december 2017			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	73.026.908	5.717.449	78.744.357
Cumulatieve herwaarderingen (= positieve HWR)	23.034.714	2.800.376	25.835.090
Cumulatieve waardeveranderingen (= negatieve HWR)	-5.718.556	-937.514	-6.656.070
Boekwaarde per 31 december 2017	90.343.066	7.580.311	97.923.377

De buitengebruikstellingen en afstotingen betreft de desinvestering als gevolg van 3 verkochte woningen.

Marktwaarde

De woongelegenheden en parkeergelegenheden opgenomen in het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het "Handboek modelmatig waarderen Marktwaarde" dat als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegalaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Bij het bepalen van deze marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek (voor de woongelegenheden en parkeergelegenheden) gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde voor dit gedeelte van de vastgoedbeleggingen niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

Eens in de drie jaar wordt het bedrijfsmatig & maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/ aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woningstichting Domus en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Waarderingscomplex

Bij de indeling van de waarderingscomplexen is aansluiting gezocht bij de definitie uit het waarderingshandboek. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locaties, en dat als een geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Met een uitzondering dat een waarderingscomplex of DAEB of Niet-DAEB is en niet gekozen is voor een gemengd complex waar opsplitsing in waarde moet plaatsvinden. Woningstichting Domus heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 74 waarderingscomplexen geidentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie	Type	Bouwjaar
Roermond	Eengezinswoning	1920-1930
Leudal	Meergezinswoning	1960-1970
Maasgouw	Maatschappelijk onroerend goed	1980-1990
Weert	Parkeerplaats	1991-2000
Roerdalen	Garagebox	2000-2010
	Zorgvastgoed (intramuraal)	

Woningstichting Domus heeft per 31 december 2017, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken (gewaardeerd volgens de basisversie van het waarderingshandboek):

Categorie onroerende zaken	Aantal onroerende zaken per 31 december 2017
Woongelegenheden	708
Parkeergelegenheden	284

Woningstichting Domus heeft per 31 december 2017, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken (gewaardeerd volgens de fullversie van het waarderingshandboek):

Categorie onroerende zaken	Aantal onroerende zaken per 31 december 2016
Intramuraal vastgoed	253
Maatschappelijk onroerend goed	3

Methoden

De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode en is per categorie vastgoed als volgt:

Categorie onroerende zaken	Methoden
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot marktwaarde van het waarderingscomplex
Maatschappelijk onroerend goed	Doorexploiteerscenario
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot marktwaarde van het waarderingscomplex
Intramuraal vastgoed	Doorexploiteerscenario

Relevante veronderstellingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is voor Woningstichting Domus rekening gehouden met de volgende spreiding van relevante veronderstellingen

Categorie onroerende zaken	Mutatiekans
Woongelegenheden	2,00%-24,62%
Parkeergelegenheden	2,00%-20,00%

Disconteringsvoet

De volgende spreiding van de disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Categorie onroerende zaken	Spreiding disconteringsvoet
Woongelegenheden	7,48% -8,13%
Maatschappelijk onroerend goed	8,95% -9,41%
Parkeergelegenheden	6,65% -6,74%
Intramuraal vastgoed	9,16% -9,17%

Woningstichting Domus hanteert de basisversie van het waarderingshandboek voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Voor het intramuraal zorgvastgoed en BOG/MOG is de full-versie gehanteerd, aangezien de huursom hiervan meer dan 5% uitmaakt van de totale huursom van de DAEB tak.

Woongelegenheden en parkeergelegen (basis-versie)
De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd.

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters Woon-gelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Looninflatie	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging	4,80%	3,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per VHE - EGW	€ 777	Afhankelijk van bouwjaar en oppervlakteklasse geldt een positieve danwel negatieve opslag.			
Instandhoudingsonderhoud per VHE - MGW	€ 783				
Mutatieonderhoud per VHE - EGW	€ 836				
Mutatieonderhoud per VHE - MGW	€ 628				
Achterstallig onderhoud per VHE - EGW	N.v.t.				
Achterstallig onderhoud per VHE - MGW	N.v.t.				
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 427				
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 420				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1451%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%				
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,591%	0,591%	0,592%	2021: 0,592% 2022: 0,593% 2023 e.v.: 0,567%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden		1,00%	0,80%	0,60%	0,30%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%				
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0				
Mutatieleegstand – geliberaliseer-de woningen (in maanden)	3				
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 508				
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0				
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,60%				
Overdrachtskosten (% van de bere-kende waarde)	3,00%				

Parameters Parkeer-gelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 47				
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 157				
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 25,5				
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 36				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%				
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 508				
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0				
Verkoopkosten per eenheid	€ 508				
Mutatieleegstand (in maanden)	6				
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%				

Intramuraal zorgvastgoed en BOG/MOG (full-versie)

De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Vrijheidsgraad	**Intramuraal vastgoed**	**MOG**
Exit Yield	8,00%	10,00%-12,00%
Markthuurstijging	2,50%	2,50%-3,00%
Onderhoud	Geen toepassing vrijheidsgraad	Eenmalige post voor achterstallig onderhoud c.q. asbestsanering

Volgens het handboek zou de Exit Yield bij het Intramuraal vastgoed bij de verschillende complexen liggen tussen de 7,27% en 7,34%. Voor de hele portefeuille is een vrijheidsgraad van 8% gehanteerd die als meer marktconform wordt beschouwd voor dit type vastgoed. Volgens het handboek zou de Exit Yield voor de drie MOG complexen varieren tussen de 7,1% en 7,55%. Gezien de leeftijd en of de kleine schaal respectievelijk staat van onderhoud is voor een hogere Exit Yield gekozen van respectievelijk 10% of 12%.

Het intramuraal zorgvastgoed heeft langdurige huurcontracten waardoor gerekend is met een vaste markthuurstijging van 2,5% op een complex na waar geen gebruik is gemaakt van de vrijheidsgraad. Net als bij intramuraal zorgvastgoed is ook bij MOG sprake van langdurige huurcontracten afhankelijk van het contract is gerekend met een stijging van 2,5% en 3%.
In de drie MOG complexen zijn eenmalige posten opgenomen voor achterstallig onderhoud danwel asbestsanering.

1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	DAEB vastgoed in ontwikkeling in euro's
1 januari 2017	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	0
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	0
Boekwaarde per 1 januari 2017	0
Mutaties	
Investeringen	536.114
Overige waardeveranderingen	-227.234
Totaal mutaties 2017	308.880
31 december 2017	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	536.114
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-227.234
Boekwaarde per 31 december 2017	308.880

2. Materiele Vaste Activa

	Onroerende en roerende zaken en dienste van de exploitatie in euro's
1 januari 2017	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	616.415
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-297.471
Boekwaarde per 1 januari 2017	318.945

Mutaties	
Investeringen	10.860
Afschrijvingen	-25.203
Totaal mutaties 2017	-14.343
31 december 2017	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	627.275
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-322.674
Boekwaarde per 31 december 2017	304.602

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

Kantoorgebouw	lineair	25 jaar
Inventaris	lineair	3-10 jaar
Vervoermiddelen	lineair	3 jaar

Bedrijfswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdiencapaciteit van de vastgoedportefeuille van Woningstichting Domus. De markwaarde geeft, rekening houdend met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geinformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn.

Omdat de doelstelling van Woningstichting Domus is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hier onder de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toegelicht. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van onze woningstichting en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van ons vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

	31-12-2017	31-12-2016
De bedrijfswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraag:	€ 58.352.786	€ 60.653.013
De bedrijfswaarde van het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt:	€ 6.252.772	€ 5.807.292

De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening van het vastgoed in exploitatie zijn:

	2017	2016
Huurstijging DAEB	1,00%	1,00%
Huurstijging Niet-DAEB	1,50%	1,50%
Huurstijging onzelfstandig DAEB	1,65%	1,65%
Mutatiegraad (vanaf 2018 9%)	8,50%	8,50%
Disconteringsvoet (gerekend is met de door WSW vastgestelde disconteringsvoet)	5,00%	5,00%
Moment van discontering	medio-numerando	medio-numerando
Huurderving zelfstandig DAEB (vanaf 2018, 0,5%)	0,20%	0,20%
Huurderving zelfstandig niet-DAEB (vanaf 2018, 0,25%)	0,40%	0,40%
Huurderving niet woningen	0,20%	0,20%
Huurderving onzelfstandig DAEB (vanaf 2018, 1%)	0,00%	0,00%
Restwaarde grond (per verhuureenheid)	€ 5.080	€ 5.010
Minimale levensduur	15 jaar	15 jaar
Maximale levensduur	50 jaar	50 jaar

Tabel huuropbrengsten

Periode	Huurstijging in % DAEB	Huurstijging in % niet-DAEB	Huurstijging onzelfstandig DAEB	Prijsinflatie in %	Stijging loonkosten, kosten onderhoud, ov var lasten in %
2018	1%	1,5%	1,65%	1,4%	2,2%
2019	1%	1,5%	1,65%	1,5%	2,3%
2020	1%	1,5%	1,85%	1,6%	2,3%
2021	1%	1,5%	1,85%	1,6%	2,3%
2022	1%	1,5%	2%	1,8%	2,3%
2023 ev	2%	2%	2%	2%	2,5%

Er is geen sprake van inkomensafhankelijke huurverhoging.

Tabel verkoopopbrengsten

Jaar	2018	2019	2020	2021	2022
Aantal verkopen	2	2	2	2	2
Opbrengstwaarde	203.000	209.000	216.000	221.000	226.000
Verkrijgings/Vervaardingsprijs -/- afschrijvingen	81.000	46.000	77.000	58.000	72.000

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

Exploitatielasten
De exploitatielasten per verhuureenheid zijn ontleend aan de Meerjarenbegroting 2018-2027 van de Woningstichting Domus.
De exploitatielasten bestaan uit de volgende elementen:

- Directe exploitatielasten, onder andere belastingen, verzekeringspremies etc
- Indirecte exploitatielasten, onder andere uit administratieve lasten, beleid en automatisering. Woningstichting Domus heeft de indirecte exploitatie toegerekend op basis van het aantal vhe in een complex
- Heffingen van overheidswege die gekoppeld zijn aan de vastgoed in exploitatie zoals de verhuurdersheffing
- Saneringsheffing
- Bijdrage heffing Autoriteit Woningcorporaties

Verhuurderheffing
De verhuurderheffing is ingerekend in de bedrijfswaarde tot en met de verwachte einde levensduur van een complex. Bij inrekening van de verhuurderheffing is rekening gehouden met de tarieven zoals opgenomen in de definitieve toelichting dPi 2017 van 16 oktober 2017.

Jaar	2017	2018-2019	2020-2021	2022	2023 ev
Heffing per € 1000 WOZ	5,36	5,91	5,92	5,93	5,67

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de "Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen".

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 933 (2016: 945) verhuureenheden opgenomen en in de post Niet-DAEB zijn 315 (2016: 301) verhuureenheden opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 118.199.000,- (2016: € 117.583.000)

3.1 Latente belastingvordering(en)

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) is als volgt:

	2017 in euro's	2016 in euro's
Boekwaarde per 1 januari	134.872	134.671
Mutaties	-5.381	201
Boekwaarde per 31 december	129.491	134.872

De latente belastingvordering(en) zijn opgenomen voor belastbare tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering en de waardering in de jaarrekening van de langlopende leningen voor zover deze verschillen in de toekomst in de belastingheffing worden betrokken.

Verder is een actieve belastinglatentie gevormd voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van het voor verkoop bestemd vastgoed (eerste vijf prognose jaren). Ultimo 2016 was er voor dit (tijdelijke) waarderingsverschil sprake van een latente belastingverplichting (verantwoord onder de voorzieningen).

Belastinglatentie leningportefeuille

	2017 in euro's	2016 in euro's
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 3,02% (2016: 3,75%)	511.828	539.488
Latentie gebaseerd op huidig tarief vennootschapsbelasting (25%)	127.957	134.872

De nominale waarde van de latentie bedraagt € 221.697. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 7.259 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

Belastinglatentie voor verkoop bestemd vastgoed

	2017 in euro's	2016 in euro's
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 3,02% (2016: 3,75%)	6.137	-118.888
Latentie gebaseerd op huidig tarief vennootschapsbelasting (25%)	1.534	-29.722

De nominale waarde van de latentie bedraagt € 1.652. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 325 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

4. Vorderingen

Alle vorderingen hebben, naar verwachting, per balansdatum een looptijd van maximaal 12 maanden.

4.1 Huurdebiteuren

	2017 in euro's	2016 in euro's
Huurdebiteuren zittende huurders	24.947	18.142
Huurdebiteuren vertrokken huurders	23.660	21.595
Af: voorziening oninbaarheid	-23.660	-21.595
Totaal	24.947	18.142

De huurachterstand huurdebiteuren uitgedrukt in een % van de nettojaarhuur	0,37%	0,27%

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2017 in euro's	2016 in euro's
Boekwaarde per 1 januari	21.595	34.293
Dotatie ten laste van de exploitatie	5.573	9.614
Afgeboekte oninbare posten	-3.509	-22.312
Boekwaarde per 31 december	23.660	21.595

4.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2017 in euro's	2016 in euro's
Vennootschapsbelasting	76.687	0

4.3 Overige vorderingen

	2017 in euro's	2016 in euro's
Overige vorderingen	3.260	3.942
Te ontvangen huurders	38.554	36.097
Af: voorziening oninbaarheid te ontvangen huurders	-4.924	0
Te ontvangen rente	0	3.758
Totaal	36.890	43.797

4.4 Overlopende activa

	2017 in euro's	2016 in euro's
Verzekeringen	3.616	27.665
Energie	0	8.262
Onderhoud	13.142	10.618
Overige posten	180	3.511
Totaal	16.938	50.055

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2018.

5. Liquide middelen

	2017 in euro's	2016 in euro's
Kas	711	1.856
Bank	1.682.735	3.117.374
Totaal	1.683.445	3.119.230

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Woningstichting Domus. Er bestaan geen debet-faciliteiten voor de rekening-courant (rood staan)

6. Eigen Vermogen

In de statuten zijn geen nadere bepalingen opgenomen omtrent de bestemming van het eigen vermogen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

De jaarrekening 2016 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 28 juni 2017 De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2017 ten bedrage van € 3.098.134 (negatief) geheel ten laste van de overige reserve te brengen.
Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

6.1 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2017 in euro's	2016 in euro's
Stand per 1 januari	28.780.343	25.709.572
Resultaat boekjaar	-3.098.134	10.379.809
Realisatie uit herwaarderingsreserve (verkoop)	123.719	381.542
Mutatie herwaarderingsreserve	3.506.124	-7.690.580
Stand per 31 december	29.312.052	28.780.343

6.2 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de post herwaarderingsreserve is als volgt:

	2017		2016	
	Herwaarde-ringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde-ringsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde-ringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde-ringsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	in euro's	in euro's	in euro's	in euro's
Boekwaarde per 1 januari	26.811.377	2.653.556	20.566.167	1.589.728
Realisatie uit hoofde van verkoop	-123.719	0	-381.542	0
Toename/Afname agv wijziging van de marktwaarde	-3.474.516	-31.608	8.089.778	877.393
Herclassificaties/ herkwalificaties	-178.428	178.428	-493.861	493.861
Overige mutaties	0	0	-969.165	-307.426
Boekwaarde per 31 december	23.034.714	2.800.376	26.811.377	2.653.556

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau op basis van uitsluitend het positieve verschil in boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de verkrijgings-/vervaardigingsprijs van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardeverandering.

7. Voorzieningen

7.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	2017 in euro's	2016 in euro's
Boekwaarde per 1 januari	0	0
Dotatie	227.234	0
Onttrekking	-227.234	0
Boekwaarde per 31 december	0	0

De voorziening heeft betrekking op de onrendabele investering voor het project ' St. Christoffelstraat' (4 DAEB-woningen).

7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de post latente belastingverplichtingen is als volgt:

	2017 in euro's	2016 in euro's
Boekwaarde per 1 januari	29.722	29.078
Mutaties	-29.722	644
Boekwaarde per 31 december	0	29.722

Voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van het voor verkoop bestemd vastgoed (eerste vijf prognose jaren). Ultimo 2017 is er voor dit (tijdelijke) waarderingsverschil sprake van een latente belastingverplichting (verantwoord onder de financiele vaste activa).

Belastinglatentie voor verkoop bestemd vastgoed

	2016
Contante waarde verschil uitgaande van een netto disconteringsvoet van 3,02% (2016: 3,75%) gerekend met een verwacht gemiddeld verkoopmoment.	118.888
Latentie gebaseerd op huidig tarief vennootschapsbelasting (25,0%)	29.722

8. Langlopende schulden

8.1 en 8.2 Schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen

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

	2017 in euro's	2016 in euro's
Stand per 1-1	45.139.415	47.188.100
aflossingen	-1.124.635	-2.048.685
Stand per 31-12	44.014.780	45.139.415
aflossingsverplichting	-1.165.618	-1.124.635
Langlopend 31-12	42.849.162	44.014.780
Marktwaarde per 31 december	63.568.915	67.884.951

Marktwaarde
De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven zonder risico-opslag.

Borging door WSW
Per ultimo 2017 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 43.776.000 borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Rente- en Kasstroomrisico
Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd in € 1.000.

Rente-percentages	€	Rente-herzienings-periode	€	Resterende looptijd	€
0%-1%	0	van 1 tot 3 maanden	0	< 1 jaar (kortlo-pend)	0
1%-2%	779	van 6 maanden tot 1 jaar	0	van 1 tot 5 jaar	490
2%-3%	2.027	van 1 tot 5 jaar	9.275	van 5 tot 10 jaar	577
3%-4%	11.857	van 5 tot 10 jaar	3.856	van 10 tot 15 jaar	6.352
4%-5%	23.597	> 10 jaar	29.718	van 15 tot 20 jaar	779
5%-6%	4.589		0	> 20 jaar	34.651
>6%	0		0		0
	42.849		42.849		42.849

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 1.165.618 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

De gemiddelde rentevoet van de langer dan een jaar uitstaande leningen bedraagt circa 4,03% (2016, 3,99%)

Daarnaast heeft Woningstichting Domus de komende jaren de volgende spread herziening:

Soort	Rente herzieningsdatum	Huidige opslag
Fixe-base lening € 2,5 miljoen	1/9/2020	0,45%

Er zijn geen derivaten afgesloten om renterisico's af te dekken.

Op onderstaande ongeborgde leningen kan door de geldgever een recht van eerste hypotheek worden gevestigd:

Lening gemeente Roermond nr.: 133	€ 350.997

9. Kortlopende schulden

	31-12-2017 in euro's	31-12-2016 in euro's
9.1 Schulden aan overheid	298.549	289.258
9.2 Schulden aan kredietinstellingen	867.069	835.377
9.3 Schulden aan leveranciers	325.246	262.909
9.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	38.145	613.424
9.5 Schulden ter zake van pensioenen	8.712	8.225
9.6 Overige schulden	0	29.183
9.7 Overlopende passiva	971.231	974.433
Totaal	2.508.952	3.012.809

9.1 Schulden aan overheid

	31-12-2017 in euro's	31-12-2016 in euro's
Kortlopend deel van de langlopende schulden	298.549	289.258
Totaal	298.549	289.527

9.2 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2017 in euro's	31-12-2016 in euro's
Kortlopend deel van de langlopende schulden	867.069	835.377
Totaal	867.069	835.377

Woningstichting Domus heeft geen kredietfaciliteit.

9.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

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

	31-12-2017	31-12-2016
	in euro's	in euro's
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	33.506	25.745
Omzetbelasting	4.639	4.061
Vennootschapsbelasting	0	583.618
Totaal	38.145	613.424

9.5 Schulden ter zake van pensioenen

De post schulden ter zake van pensioenen is als volgt samengesteld:

	31-12-2017	31-12-2016
	in euro's	in euro's
SPW	8.712	8.225

9.6 Overige schulden

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

	31-12-2017	31-12-2016
	in euro's	in euro's
Service kosten	0	28.453
Afrekening beheerswoningen Laurentius	0	731
Totaal	0	29.183

9.7 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31-12-2017	31-12-2016
	in euro's	in euro's
Niet vervallen rente	900.364	908.391
Vooruitontvangen huren	43.573	33.213
Reservering controle jaarrekening	25.000	15.000
Overige overlopende passiva	2.294	17.829
Totaal	971.231	974.433

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen
De pensioenen zijn verzekerd bij pensioenuitvoerder SPW (het bedrijfstakpensioenfonds). Woningstichting Domus verwerkt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en verliesrekening. Voor zover de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met de in de toekomst verschuldigde premies. In geval van een tekort bij het SPW bestaat geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. Ultimo 2017 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW 113,4% (ultimo 2016: 104%). De vereiste dekkingsgraad ligt eind 2016 op 125%. Het fonds heeft dus een reservetekort.

Service Level Agreement Volta Limburg
Woningstichting Domus en Volta Limburg zijn overeengekomen dat Volta Limburg het preventief en correctief onderhoud en het vervangen van ca. 37 individuele cv-installaties per jaar (1/18 gedeelte van het totaal) verzorgt voor een periode van maximaal 18 jaar, welke start op 1 januari 2018 met een contractperiode van zes jaar. De overeenkomst wordt stilzwijgend maximaal twee maal verlengd voor een periode van zes jaar tenzij deze schriftelijk wordt beeindigd ten minste zes maanden voor het aflopen van de eerste of de tweede contractperiode. De jaarlijkse verplichting bedraagt ca € 160.000.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget
In de cao woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van indiensttreding, recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2017 bedraagt het budget € 18.948 (2016 € 22.267).

Obligoverplichting WSW
Obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten
obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjaren liquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting. Deze verplichting hoeft daarom niet te worden opgenomen in de balans van Woningstichting Domus. Ultimo boekjaar bedraagt het obligo € 1.685.000.

Volmacht WSW
Op 3 december 2013 heeft Woningstichting Domus een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW tot het vestigen van een hypotheek op het WSW onderpand. Deze volmacht houdt niet in dat het WSW direct overgaat tot hypotheekvestiging, maar biedt WSW wel de mogelijkheid daartoe op een moment in de toekomst, wanneer daar aanleiding toe is. De waarde van het onderpand op basis van de WOZ bedraagt € 118.199.000 met peildatum 1-1-2017.

Aangegane verplichtingen nieuwbouw
Per 31 december 2017 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeven van nieuwbouw ter grootte van € 32.693.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben na balansdatum geen gebeurtenissen plaatsgevonden die van invloed zijn op jaarrekening 2017.

4.3 TOELICHTING OP DE ONDERSCHEIDEN POSTEN VAN DE WINST-EN-VERLIESREKENING

10. Huuropbrengsten

	2017 in euro's	2016 in euro's
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	6.312.418	6.328.638
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	23.909	23.786
	6.336.326	6.352.425
Af: huurderving wegens leegstand	48.169	37.998
Af: huurderving wegens oninbaarheid	5.200	6.047
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	6.282.957	6.308.380
Huuropbrengsten niet- DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	292.966	237.786
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	124.692	121.898
	417.657	359.683
Af: huurderving wegens leegstand	12.880	3.019
Af: huurderving wegens oninbaarheid	51	13
Subtotaal huuropbrengsten Niet -DAEB vastgoed in exploitatie	404.727	356.651
Totaal Huuropbrengsten	6.687.684	6.665.031

11.1 Opbrengsten servicecontracten

	2017 in euro's	2016 in euro's
Overige goederen, leveringen en diensten	269.476	272.867
Af:		
Opbrengstenderving wegens leegstand	8.917	5.342
Opbrengstenderving wegens oninbaarheid	0	64
	8.917	5.406
Totaal opbrengsten servicecontracten	260.559	267.460

11.2 Lasten servicecontracten

	2017 in euro's	2016 in euro's
Overige goederen, leveringen en diensten	227.068	254.081

12. Lasten verhuur-en beheeractiviteiten

	2017 in euro's	2016 in euro's
Toegerekende personeelskosten	373.573	361.238
Toegerekende overige organisatiekosten	342.950	256.768
Toegerekende afschrijvingen	15.802	17.221
Totale lasten verhuur- en beheeractiviteiten	732.325	635.227

In 2016 was het verplicht de verhuurderheffing op te nemen in lasten verhuur en beheeractiviteiten vanaf 2017 is dit verplicht in de overige operationele kosten. De vergelijkende cijfers uit 2016 zijn hiervoor aangepast.

13. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017 in euro's	2016 in euro's
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	264.150	263.200
Onderhoudslasten (cyclisch)	799.793	920.121
Toegerekende personeelskosten	86.441	80.113
Toegerekende overige organisatiekosten	81.187	44.508
Toegerekende afschrijvingen	3.320	3.234
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	1.234.890	1.311.175

	2017 in euro's	2016 in euro's
Lasten onderhoudsactiviteiten		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.212.327	1.282.328
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Niet -DAEB vastgoed in exploitatie	22.564	28.848
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	1.234.890	1.311.175

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

	2017 in euro's	2016 in euro's
Planmatig Onderhoud	793.278	897.261
Mutatieonderhoud	75.697	20.374
Klachtenonderhoud	181.795	240.015
Toegerekende personeelskosten	81.905	78.122
Toegerekende overige organisatiekosten	76.501	43.402
Toegerekende afschrijvingen	3.150	3.153
Totaal onderhoudslasten	1.212.327	1.282.328

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

	2017 in euro's	2016 in euro's
Planmatig Onderhoud	6.515	22.860
Mutatieonderhoud	0	526
Klachtenonderhoud	6.657	2.285
Toegerekende personeelskosten	4.536	1.990
Toegerekende overige organisatiekosten	4.686	1.106
Toegerekende afschrijvingen	170	80
Totaal onderhoudslasten	22.564	28.848

14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017 in euro's	2016 in euro's
Toegerekende personeelskosten	112.824	91.477
Toegerekende overige organisatiekosten	67.835	68.634
Toegerekende afschrijvingen	3.730	3.465
OZB	313.063	311.920
Verhuurderheffing	469.608	404.789
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	967.060	880.285

In 2016 was het verplicht de verhuurderheffing op te nemen in lasten verhuur en beheeractiviteiten vanaf 2017 is dit verplicht in de overige operationele kosten. De vergelijkende cijfers uit 2016 zijn hiervoor aangepast.

15. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB aan derden en is als volgt te specificeren:

	2017 in euro's	2016 in euro's
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit (inclusief externe verkoopkosten)	334.500	446.513
Af: boekwaarde	-287.416	-381.542
Af: toegerekende organisatiekosten	-3.234	-2.848
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	43.850	62.123

16.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017 in euro's	2016 in euro's
Dotatie voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen	-227.234	0
DAEB-vastgoed in exploitatie - mutatie marktwaarde	-461.843	0
Niet- DAEB vastgoed in exploitatie - mutatie marktwaarde	155.680	0
	-533.397	0

16.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017 in euro's	2016 in euro's
DAEB-vastgoed in exploitatie - mutatie marktwaarde:		
Niet gerealiseerde waardeveranderingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	-3.474.516	8.089.778

	2017 in euro's	2016 in euro's
Niet- DAEB vastgoed in exploitatie - mutatie marktwaarde:		
Niet gerealiseerde waardeveranderingen		
Niet- DAEB vastgoed in exploitatie	-31.608	877.393

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

17. Netto resultaat overige activiteiten

	2017 in euro's	2016 in euro's
Opbrengsten Beheerdiensten	25.010	24.375
Kosten Beheerdiensten	-21.207	-17.763
Totaal netto resultaat overige activiteiten	3.803	6.613

Afschrijvingen (im)materiele vaste activa

	2017 in euro's	2016 in euro's
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie materiele vaste activa	25.203	26.509
Afschrijvingen		
Waarvan toegerekend aan:		
- lasten verhuur en beheeractiviteiten	15.778	
- lasten onderhoudskosten	3.150	
- overige directe operationele lasten	3.730	
- verkoop vastgoedportefeuille	76	
- overige activiteiten	554	
- overige organisatiekosten	680	
- leefbaarheid	1.235	
Totaal	25.203	

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2017 in euro's	2016 in euro's
Lonen en salarissen	488.888	444.472
Sociale lasten	72.953	74.661
Pensioenlasten	79.959	65.742
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	641.800	584.874

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	
Waarvan toegerekend aan:	
- lasten verhuur en beheeractiviteiten	382.978
- lasten onderhoudskosten	85.866
- overige directe operationele lasten	115.030
- verkoop vastgoedportefeuille	1.925
- overige activiteiten	11.612
- overige organisatiekosten	21.089
- leefbaarheid	23.300
Totaal	641.800

Het gemiddeld aantal binnen Woningstichting Domus werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2017	2016
Afdeling Wonen	4,82	5,03
Afdeling Onderhoud	1,00	1,00
Afdeling Financien	1,73	1,67
Overige	1,84	1,34
Totaal	9,39	9,04

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

18. Overige organisatiekosten

	2017 in euro's	2016 in euro's
Beheerkosten:		
Algemene beheers- en administratiekosten	23.014	19.404
Automatiseringskosten	2.045	1.720
Bestuurs- en toezichtskosten	1.829	1.353
Huisvestingskosten	854	417
Overige personeelskosten	1.321	1.888
Overige beheerskosten	0	693
Subtotaal beheerskosten	29.062	25.476
Heffingen:		
Contributies	401	310
Overige bedrijfslasten:		
Diverse bedrijfslasten	3.401	2.314
Totaal overige organisatiekosten	32.865	28.100

19. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet cyclisch en cyclisch:

	2017 in euro's	2016 in euro's
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	33.807	15.519
Leefbaarheid (cyclisch)	19.343	18.674
Toegerekende personeelskosten	22.565	20.106
Toegerekende overige organisatiekosten	22.105	15.730
Totaal leefbaarheid	97.820	70.029

Alle leefbaarheidskosten kunnen worden toegerekend aan het DAEB vastgoed in exploitatie.

Honoraria accountantsorganisatie Deloitte

De in de toelichting vermelde honoraria zijn gebaseerd op het boekjaar waarop deze betrekking hebben, ongeacht of de werkzaamheden door de externe accountant en de accountantsorganisatie reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht.

	2017 in euro's	2016 in euro's
Onderzoek van de jaarrekening	45.570	54.286
Andere controleopdrachten	6.050	6.050
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0
Andere niet-controlediensten	0	2.119
	51.620	62.455

20. Financiele baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2017 in euro's	2016 in euro's
Rentebaten rekening-courant en deposito's	0	5.491
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	5.491

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2017 in euro's	2016 in euro's
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	1.792.489	1.831.121
Overige rentelasten	9.169	0
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	1.801.658	1.831.121

21. Belastingen

	2017 in euro's	2016 in euro's
Belastingen over resultaat huidig jaar	-743.345	0
Belastingen over het boekjaar 2016	-47.783	-583.618
Belastingen over het boekjaar 2015	-194.036	0
Mutatie belastinglatenties	24.341	-443
Totaal belastingen	-960.823	-584.061

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

	2017 in euro's	2016 in euro's
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	-2.137.311	10.963.870
Fiscale afschrijving op BOG	-153.456	-370.693
Correctie onderhoud	3.504	-81.266
Fiscale vrijval disagio leningen o/g	-30.204	-37.264
Dotatie HIR	-94.553	-132.250
Overige waardeveranderingen	4.039.521	-8.967.171
Correctie opbrengst verkopen	47.469	67.279
Overige bedrijfslasten	1.336.951	1.118.600
Gemengde kosten aftrek	4.500	4.500
Investeringsaftrek	-3.041	0
Totaal afwijkingen commercieel- fiscaal	5.150.691	-8.398.265
Belastbaar bedrag	3.013.380	2.565.605
Belastingbedrag 20% over 200.000	40.000	40.000
Belastingbedrag 25% over 2.813.380 (2016: € 2.365.605)	703.345	591.401
Totaal	743.345	631.401

4.4 OVERIGE TOELICHTINGEN

WNT verantwoording

Voor verslagjaar 2017 is voor wat betreft de bezoldiging het volgend wettelijk kader van toepassing (zie ook www.topinkomens.nl of www.overheid.nl).

Wet van 15 november 2012, houdende regels inzake de normering van bezoldigingen van topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector (Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector)

Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 22 november 2013, nr. 2013 – 0000717365, houdende vaststelling van de indeling van de toegelaten instellingen volkshuisvesting in klassen met daarbij toepasselijke bezoldigingsmaxima ten aanzien van hun topfunctionarissen (Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014)

Besluit van 6 december 2012 tot uitvoering van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (Uitvoeringsbesluit WNT)
Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 11 december 2014, nr. 2014-0000 104920, houdende regels over de bezoldiging en de uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband in de zin van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (Uitvoeringsregeling WNT)

Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 7 december 2016, nr. 2016-0000772257, houdende vaststelling van het Controleprotocol WNT 2016 (Regeling Controleprotocol WNT 2016) http://wetten.overheid.nl/BWBR0038912/2017-01-01

Besluit van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 19 april 2017, nr. 2017-177221, houdende vaststelling van beleidsregels inzake de toepassing van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector in verband met de inwerkingtreding van de Evaluatiewet WNT (Beleidsregels WNT 2017 bij inwerkingtreding van de Evaluatiewet WNT)

Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koningrijkrelaties van 10 november 2017, nr 2017-0000564880, houdende vaststelling van het Controleprotocol WNT 2017 (Controleprotocol WNT 2017)

Topfunctionarissen zijn, kort gezegd, degenen die behoren tot het hoogste uitvoerende of toezichthoudende orgaan, of de laag daaronder, en in die rol verantwoordelijk zijn voor de gehele instelling of rechtspersoon. Ook extern ingehuurde topfunctionarissen vallen onder de WNT zodra zij in een aaneengesloten periode van 18 maanden zes maanden of meer de functie van een topfunctionaris vervullen (https://www.topinkomens.nl/voor-wnt-instellingen). Zie voor officiele definities de vigerende wet en regelgeving.

Bezoldigingsmaximum op grond van Regeling bezoldigingsmaxima t.i. volkshuisvesting.
Het wettelijk normbedrag voor de bezoldiging in 2017 is vastgesteld in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014. Het maximum is afhankelijk van de voor de toegelaten instelling van kracht zijnde bezoldigingsklasse zoals deze volgt uit de tabel in de Regeling.

De bezoldiging van een topfunctionaris van een toegelaten instelling bedraagt per bezoldigingsklasse ten hoogste:

Maximale bezoldiging (in euro)	
A	84.000
B	95.000
C	106.000
D	114.000
E	132.000
F	151.000
G	170.000
H	181.000

De topfunctionarissen binnen Woningstichting Domus worden bezoldigd volgens: B

Specificatie van bezoldigingen hoger dan 1.500 op jaarbasis aan leidinggevende topfunctionarissen, gewezen topfunctionarissen en interim leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf 13e maand van functievervulling (afronding op € 1).

Aantal (gewezen) topfunctionarissen met bezoldiging hoger dan 1.500 op jaarbasis 1

Naam	A.A. Oosterlee 1)			Totaal
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	83.049			83.049
Beloningen betaalbaar op termijn	11.892			11.892
Totaal bezoldiging (gewezen) topfunctionarissen met bezoldiging hoger dan 1.500	94.941	0	0	94.941

Functiecategorie	top-functionaris			
Functie	Bestuurder			

Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar	1-1-2017			
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar	31-12-2017			
De duur (in dagen) van het dienstverband in het verslagjaar	365			

De omvang (Fte's) van het dienstverband in het verslagjaar	1,0			

Individueel WNT Maximum	95.000			
Overschrijding in €	0			

Naam	A.A. Oosterlee 1)	I.W.J. Loeffen 2)	F.S.S. Huismans 1)	Totaal
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	27.338	31.331	18.529	77.198
Beloningen betaalbaar op termijn	3.924	6.320	2.106	12.350
Totaal bezoldiging (gewezen) topfunctionarissen met bezoldiging hoger dan 1.500	31.262	37.651	20.635	89.548

Functiecategorie	top-functionaris	gewezen top-functionaris	gewezen top-functionaris	
Functie	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder	

Eerste dag van het dienstverband in 2016	1-9-2016	1-3-2016	1-1-2016	
Laatste dag van het dienstverband in 2016	31-12-2016	31-8-2016	29-2-2016	
De duur (in dagen) van het dienstverband in 2016	122	184	60	

De omvang (Fte's) van het dienstverband in 2016	1,0	1,0	1,0	

1) Door Woningstichting Domus is de OVP/VPL premie niet meegenomen in de bezoldiging van de bestuurder.
Gezien het geboortejaar van de bestuurder kan deze geen aanspraak maken op deze regeling. Van een beloning op termijn is derhalve geen sprake.

2) Tussen 1 maart en 1 september 2016 heeft de dhr I.W.J. Loeffen naast zijn rol als Teamleider Wonen de functie van Directeur-Bestuurder waargenomen. Voor 1 maart en na 1 september was hij uitsluitend werkzaam als Teamleider Wonen.

Specificatie van bezoldigingen hoger dan € 1.500 op jaarbasis aan toezichthoudende topfunctionarissen (voorzitter en leden RvC) afgerond op € 1

Naam	S.M. Helbig 3)	G.L.A.M. Volleberg 3)	G.J.C.J. Krabbe 3)
Functie	voorzitter	lid	lid
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	8.819	7.277	6.903
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Totale bezoldiging, excl BTW	8.819	7.277	6.903

Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar	1-1-2017	1-1-2017	1-1-2017
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar	31-12-1017	31-12-1017	31-12-1017
De duur (in dagen) van het dienstverband in het verslagjaar	365	365	365

Individueel WNT Maximum	14.250	9.500	9.500
Overschrijding in €	0	0	0

Naam	G.C. Wilbrink 3)	R.G.H.G. Kerff 3)	G.A.M. Stevens 3)	
Functie	lid	lid	lid	Totaal
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	6.903	4.054	2.255	36.211
Beloningen betaalbaar op termijn	0			0
Totale bezoldiging, excl BTW	6.903	4.054	2.255	36.211

Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar	1-1-2017	10-5-2017	1-1-2017	1-1-2017
Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar	31-12-2017	31-12-2017	9-5-2017	31-12-2017
De duur (in dagen) van het dienstverband in het verslagjaar	365	236	129	365

Individueel WNT Maximum	9.500	6.142	3.358	
Overschrijding in €	0	0	0	

Naam	S.M. Helbig 3)	S.M. Helbig 3)	G.A.M. Stevens 3)	G.A.M. Stevens 3)
Functie	voorzitter	lid	voorzitter	lid
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	7.893	597	718	6.201
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0		
Totale bezoldiging, excl BTW	7.893	597	4.054	2.255
Eerste dag van het dienstverband in 2016	1-2-2016	1-1-2016	1-1-2016	1-2-2016
Laatste dag van het dienstverband in 2016	31-12-2016	31-12-2016	31-12-2016	31-12-2016
De duur (in dagen) van het dienstverband in 2016	335	31	31	335

Naam	G.L.A.M. Volleberg 3)	G.J.C.J. Krabbe 3)	G.C. Wilbrink 3)	Totaal
Functie	lid	lid	lid	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	7.128	6.765	6.765	36.066
Beloningen betaalbaar op termijn	0			0
Totale bezoldiging, excl BTW	7.128	6.765	6.765	36.211

Eerste dag van het dienstverband in 2016	1-1-2016	1-1-2016	1-1-2016	
Laatste dag van het dienstverband in 2016	31-12-2016	31-12-2016	31-12-2016	
De duur (in dagen) van het dienstverband in 2016	366	366	366	

3) De Algemene Ledenvergadering van de VTW heeft op 20 april 2015 een maximale bezoldiging vastgesteld voor de voorzitter en de leden van de RvC. Deze norm wijkt af van de maximale bezoldigingsnorm op grond van de WNT2. De Algemene Ledenvergadering heeft de maximale norm vastgesteld op 7,7% voor de leden en 11,55% voor de voorzitter. Op grond van artikel 6 van de VTW- statuten is de vastgestelde norm bindend voor alle toezichthouders die lid zijn van de VTW. In 2017 is de maximale bezoldiging voor de voorzitter in bezoldigingsklasse B, € 10.973 en voor een lid € 7.315. Woningstichting Domus volgt de bindende norm van VTW.

1. Ondertekening door het bestuur

A.A. Oosterlee
Roermond, 25 april 2018

2. Vaststelling en ondertekening door het toezichthoudend orgaan

S.M. Helbig
Roermond, 7 mei 2018

R.G.H.G. Kerff
Roermond, 7 mei 2018

G.J.C.J. Krabbe
Roermond, 7 mei 2018

G.L.A.M. Volleberg
Roermond, 7 mei 2018

G.C. Wilbrink
Roermond, 7 mei 2018

Deel III | Overige gegevens

Statutaire regeling en voorstel resultaatbestemming

Op grond van artikel 12 van de statuten dienen de jaarstukken te worden goedgekeurd door de Raad van Commissarissen na kennisname van de bevindingen van de accountant.

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Balans DAEB / niet DAEB

- DAEB balans per 31 december 2017
- Niet-DAEB balans per 31 december 2017

Deloitte Accountants B.V.
Amerikalaan 110
6199 AE Maastricht Airport
Postbus 1864
6201 BW Maastricht
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9901
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Domus

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Woningstichting Domus te Roermond gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Domus op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

4. De balans per 31 december 2017.

5. De winst-en-verliesrekening over 2017.

6. 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 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 68 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Woningstichting Domus 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 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.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853.
Deloitte Accountants B.V. is a Netherlands affiliate of Deloitte NWE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

2018.044140/RVB/1

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

- Alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

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

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

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (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.

2018.044140/RVB/2

Deloitte.

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

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

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

- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.

- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

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

- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

2018.044140/RVB/3

Deloitte.

Wij communiceren met het bestuur en 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.

Maastricht Airport, 7 mei 2018

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: L.M.M.H. Banser RA RC EMFC

2018.044140/RVB/4

DAEB BALANS PER 31 DECEMBER 2017
(na resultaatbestemming)

	2017 in euro's
Activa	
Vaste activa	
Vastgoedbeleggingen	
Daeb vastgoed in exploitatie	90.343.066
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	308.880
Totaal Vastgoedbeleggingen	**90.651.946**
Materiele Vaste activa	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	**304.602**
Financiele Vaste Activa	
Interne lening	2.632.500
Netto vermogenswaarde niet DAEB	4.911.412
Latente belastingvorderingen	122.581
Totaal Financiele Vaste Activa	**7.666.493**
Totaal Vaste Activa	**98.623.041**
Vlottende Activa	
Vorderingen	
Huurdebiteuren	24.620
Belastingen en premies sociale verzekeringen	76.687
Overige vorderingen	33.353
Overlopende activa	16.024
Totaal Vorderingen	**150.684**
Liquide middelen	**1.484.650**
Totaal vlottende Activa	**1.635.334**
TOTAAL ACTIVA	**100.258.375**

	2017 in euro's
Passiva	
Eigen vermogen	
Herwaarderingsreserve	23.034.714
Overige reserves	32.112.428
Totaal Eigen Vermogen	**55.147.142**
Voorzieningen	
Voorziening onrendabele investering	0
Voorziening latente belastingverplichting	0
Totaal Voorzieningen	**0**
Langlopende Schulden	
Schulden/Leningen overheid	839.497
Schulden/Leningen kredietinstellingen	41.887.684
Totaal Langlopende schulden	**42.727.180**
Kortlopende schulden	
Schulden aan overheid	181.620
Schulden aan kredietinstelling	867.069
Schulden aan leveranciers	322.187
Belastingen en premies sociale verzekering	36.085
Schulden ter zake van pensioenen	8.712
Overige schulden	0
Overlopende passiva	968.380
Totaal kortlopende schulden	2.384.053
TOTAAL PASSIVA	**100.258.375**

Niet-DAEB BALANS PER 31 DECEMBER 2017
(na resultaatbestemming)

	2017 in euro's
Activa	
Vaste activa	
Vastgoedbeleggingen	
Niet Daeb vastgoed in exploitatie	7.580.311
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
Totaal Vastgoedbeleggingen	**7.580.311**
Materiele Vaste activa	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0
Financiele Vaste Activa	
Latente belastingvorderingen	**6.910**
Totaal Vaste Activa	**7.587.220**
Vlottende Activa	
Vorderingen	
Huurdebiteuren	327
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0
Overige vorderingen	3.538
Overlopende activa	915
Totaal Vorderingen	**4.779**
Liquide middelen	**198.795**
Totaal vlottende Activa	**203.574**
TOTAAL ACTIVA	**7.790.795**

	2017 in euro's
Passiva	
Eigen vermogen	
Herwaarderingsreserve	2.800.376
Overige reserves	2.111.036
Totaal Eigen Vermogen	**4.911.412**
Voorzieningen	
Voorziening onrendabele investering	0
Voorziening latente belastingverplichting	0
Totaal Voorzieningen	**0**
Langlopende Schulden	
Schulden/Leningen overheid	121.981
Schulden/Leningen kredietinstellingen	0
Interne lening	2.632.500
Totaal Langlopende schulden	**2.754.481**
Kortlopende schulden	
Schulden aan overheid	116.929
Schulden aan kredietinstelling	0
Schulden aan leveranciers	3.059
Belastingen en premies sociale verzekering	2.060
Schulden ter zake van pensioenen	-0
Overige schulden	0
Overlopende passiva	2.852
Totaal kortlopende schulden	**124.900**
TOTAAL PASSIVA	**7.790.795**

Bezoekadres
Jesuïtenstraat 2
6041 ED Roermond
(0475) 33 73 23

www.wsdomus.nl
info@wsdomus.nl

woning stichting 100 jaar domus