Jaaroverzicht 2018

woningstichting domus
100 jaar

Jaaroverzicht 2018

Dit jaaroverzicht gaat over het jaar waarin wij als organisatie ons 100-jarig bestaan vierden. Daarom willen we in dit voorwoord íets verder terugkijken dan het afgelopen jaar.

In juni 1918 zag, toen nog Woningvereniging L.A.D.A. het levenslicht. Deze afkorting stond voor de strijdkrachtige leus 'Limburg Aan de Arbeiders'! Goede huisvesting voor arbeiders was in die tijd niet vanzelfsprekend en daarom zetten wij ons samen met andere corporaties in om woonomstandigheden voor mensen met een beperkt inkomen te verbeteren.

Door de jaren heen hebben we ons ontwikkeld tot de kleine, maar nog steeds strijdkrachtige organisatie die we nu zijn. Met een team dat in de jaren negentig begon met 2 medewerkers en een Macintosh, nu inmiddels met elf professionele, betrokken en klantgerichte medewerkers.

Wij hebben onze huurders dit jaar uitgenodigd om dit jubileumjaar met ons te vieren tijdens een huurdersontbijt (pag. 29). Ook hebben we een magazine gemaakt als mooie herinnering aan ons 100-jarig bestaan.
Uiteraard stond onze sociale opgave dit jaar net als alle andere jaren centraal; het bieden van woningen aan mensen met een beperkt inkomen en aan mensen die om andere redenen moeilijk zelf een passende woning kunnen vinden.

Hoe wij dit deden en met welke resultaten is terug te lezen in dit jaaroverzicht.

Veel leesplezier.

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 11

Thema 2 | Duurzaam Vastgoed 14

2.1 | Duurzaamheid & Energie 16
2.2 | Onderhoud 18
2.3 | Wet- en regelgeving 21

Thema 3 | Leefbaar & verbindend 22

3.1 | Samenwerkingspartners 24
3.2 | Aandacht voor huurders 26
3.3 | Betrokken huurders 28
3.4 | Regionale samenwerking 30
3.5 | Dienstverlening en communicatie 31

4 | Organisatie, Governance & Risicobeheersing 34

4.1 | Ons team 36
4.2 | Governance 39
4.3 | Raad van Commissarissen 41
4.4 | Risicobeheersings- en controlesystemen 46

5 | Financiën 50

5.1 | Financiële draagkracht 52
5.2 | Waarde van ons vastgoed 52
5.3 | Vermogen en financiële middelen 54
5.4 | Meerjarenperspectief 57

6 | Verklaring bestuur en Raad van Commissarissen 58

6.1 | Verklaring bestuur 60
6.2 | Verklaring van de Raad van Commissarissen 61

Deel II | Jaarrekening 63

Deel III | Overige gegevens 116

2018 in één oogopslag

Onze dienstverlening

Totaal 7,9

Contact met Domus	Woning zoeken	Afhandeling reparaties	Planmatig onderhoud	Huur opzeggen	Betrekken nieuwe woning
7,7	8,1	7,8	7,9	8,2	7,5

Onze bedrijfskosten per woning

€ 970,-

Ons bezit is geschikt voor senioren

nultreden-woning	zorggeschikt
55%	27%

Onze energielabels zelfstandig woningbezit

A	47%
B	8%
C	17%
D	16%
E	8%
F	3%
G	1%

Ons vastgoed

466 appartementen	245 eengezins-woningen	253 onzelfstandig	4 maat-schappelijk	284 parkeer-gelegenheden

Huurachterstand

Actieve huurder	Vertrokken huurder
€18.800	€15.900
0,28%	0,19%

Betaalbare woningen

83% VAN ONZE WONINGEN ZIJN BETAALBAAR

59 woningzoekenden kregen een nieuwe woning

53 sociale woningen	6 commerciële woningen

De waarde van ons vastgoed

Marktwaarde	Beleidswaarde
€ 102.635.000	€ 66.047.000

Onze onderhoudsuitgaven

Planmatig onderhoud	Reparatieverzoeken
€ 1023,- per woning	€ 234,- per woning

Huurverhoging

1,75% Sociale woningen	2,0% Commerciële woningen	2,20% Zorgcomplexen

Onze financiële jaarcijfers (WSW Normen)

34,2% Solvabiliteitsratio

64,9% Loan to Value

1,67 Interest Coverage Ratio

41,7% Dekkingsratio

Deel I | Bestuursverslag

Onze doelgroep zijn mensen die aangewezen zijn op sociale huurwoningen. Wij gunnen hen een prettige leefomgeving en een betaalbare woning. Dat betekent dus dat wij passend toewijzen aan diegene die –volgens de Wet op de Huurtoeslag – voldoen aan de inkomens –en aftoppingsgrenzen.

Thema 1 | Betaalbaarheid & Beschikbaarheid

1.1 | Huisvesten van onze doelgroep

Onze woningen worden verhuurd via het woonruimteverdelingsmodel van Thuis in Limburg. In 2018 hebben wij 59 woningen aangeboden binnen de verschillende modellen en zijn alle toewijzingen op een transparante wijze verantwoord. Deze digitale wijze wordt door woningzoekende als prettig ervaren. Daarbij leidt dit tot 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 59 verhuurde woningen zijn er 53 woningen vrijgekomen in het sociale segment. Hiervan zijn er 51 toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.798,-. In 2018 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.

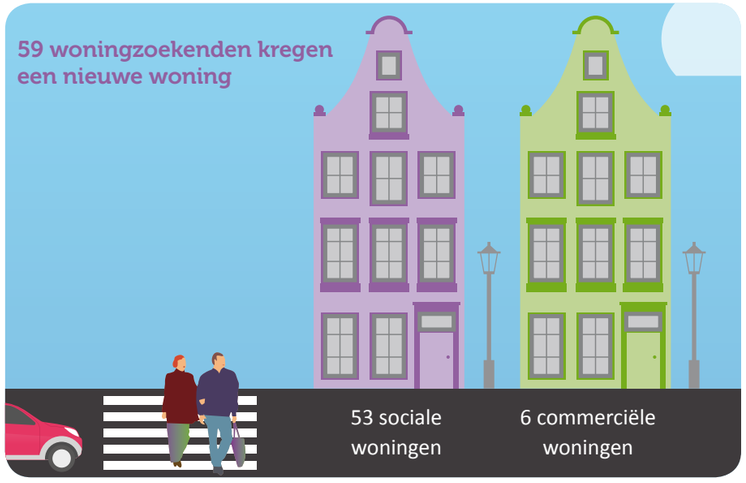
Passend toewijzen

	Max.	Totaal	Percentage
Toewijzingen aan inkomen < € 36.798,-	80%	51	96%
Toewijzingen aan inkomen tussen € 36.798 en € 41.056,-	10%	0	0%
Toewijzingen aan inkomen > € 41.056,-	10%	2	4%

Er zijn 6 commerciële huurwoningen (niet-DAEB) beschikbaar gekomen, die verhuurd zijn aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 36.798,-. (DAEB: Diensten van Algemeen Economisch Belang).

Gezinssamenstelling en huishoudens

2018		DAEB			Niet DAEB	Totaal
	€	tot € 417,34	€ 417,34 tot € 597,30	> € 597,30/ bij 3 pers. > € 640,14		
1 persoonshuishoudens < 65 jaar	<22.400	4	15	0	0	19
< 65 jaar	>22.400	0	1	1	2	4
1 persoonshuishoudens > 65 jaar	<22.400	0	8	0	0	8
> 65 jaar	>22.400	0	1	3	1	5
2 persoonshuishoudens < 65 jaar	<30.400	1	7	1	0	9
< 65 jaar	>30.400	0	0	1	2	3
2 persoonshuishoudens > 65 jaar	<30.400	0	0	0	0	0
> 65 jaar	>30.400	0	0	2	1	3
3 en meer persoonshuish. < 65 jaar	<30.400	0	5	0	0	5
< 65 jaar	>30.400	0	0	3	0	3
3 en meer persoonshuish. > 65 jaar	<30.400	0	0	0	0	0
> 65 jaar	>30.400	0	0	0	0	0
Totaal		**5**	**37**	**11**	**6**	**59**



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 8 huishoudens (13 personen) met een bijzondere woonbehoefte gehuisvest (15% van alle vrijgekomen woningen).

Wij hechten waarde aan onze bijdrage aan de taakstelling van de gemeente en stellen een groot deel van het woningaanbod beschikbaar voor statushouders. In 2018 hebben wij 5 statushouders gehuisvest. Onze organisatie heeft ook specifieke aandacht voor mensen met een zorgvraag. Daarom 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 2018 zijn er 14 aanleunwoningen verhuurd.
De appartementen in het complex aan de Bredeweg worden vanwege de geplande sloop niet meer verhuurd. Echter hebben we in 2018 hier nog 4 appartementen op tijdelijke basis verhuurd.

Leegstand

Wij proberen onze woningen aansluitend te verhuren zodat er geen leegstand ontstaat. Helaas lukt dit niet altijd en ontstaan er leegstandskosten. In 2018 zijn deze kosten sterk gestegen door de voorgenomen sloop van de Bredeweg. De leegstandskosten zijn opgelopen van € 61.000,- naar € 96.130,-. Ruim 75% komt hiervan voor rekening van de Bredeweg.

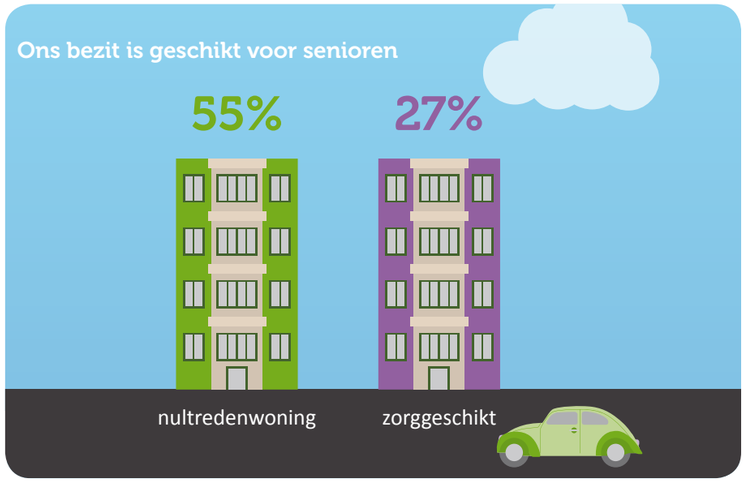
1.2 | Zorggeschikte woningen

Ons woningbezit bestaat voor een kwart uit 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.

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.

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 2018 behaald door 5 appartementen zorggeschikt te maken bij ons complex Pelserstraat. In totaal beschikken wij nu over 191 zorggeschikte woningen (27%).



1.3 | Huurbeleid

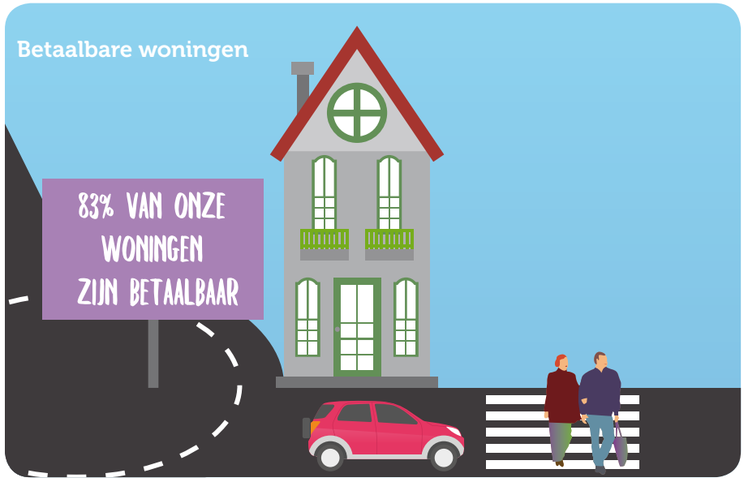
Als maatschappelijk ondernemer vinden wij het belangrijk om de woningen voor onze huurders betaalbaar te houden en vragen wij dus niet de maximale huur. Wij maken onze beslissingen niet alleen op basis van financieel resultaat, maar laten maatschappelijke overwegingen ook meespelen.
Om de betaalbaarheid 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 2018 bedroeg de gemiddelde kale huurprijs binnen het DAEB- bezit van Woningstichting Domus 76% van de maximale huurprijs.

Huur en betaalbaarheid

Jaar	Gemiddelde kale huurprijs DAEB bezit	Liberalisatiegrens	Percentage van de maximale huurprijs
2018	€ 591	€ 711	76%
2017	€ 572	€ 711	75%
2016	€ 566	€ 711	75%

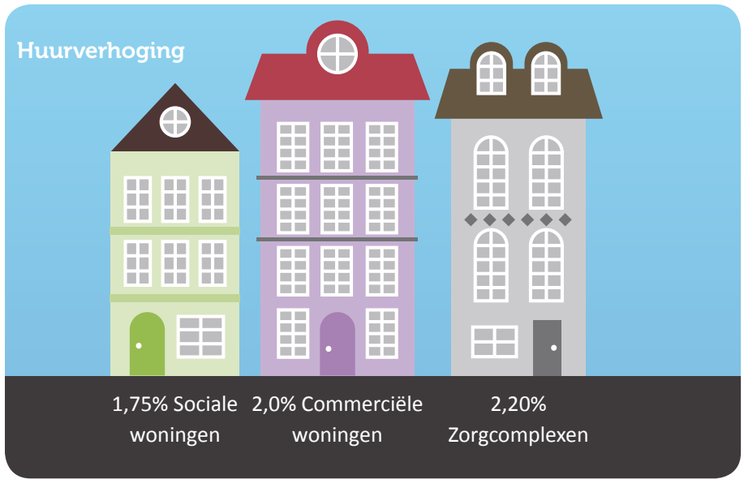
Betaalbare huurwoningen

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. Van ons totale woningbezit (exclusief commercieel bezit) heeft 83% een betaalbare huurprijs onder de € 640,14.



Ons huurbeleid in 2018 had als uitgangspunt de huursombenadering. Dit betekent dat de huursom van ons sociaal bezit in 2018 niet méér mocht stijgen dan 2,4%. Over deze woningen hebben wij een huurverhoging gerealiseerd van 1,86%.

Voor wat betreft onze zorgcomplexen ligt dit percentage op 2,20%. Voor ons commercieel bezit is een huurverhoging van 2,0% toegepast.



Betalingsproblemen

De maandelijkse huur is een flink deel van het besteedbaar inkomen van huishoudens met een laag inkomen. De betaling van de huur vormt voor sommige huurders een groot probleem. Wij proberen onze huurders te helpen door samen te werken met instanties zoals het schuldloket maar ook regelmatig een gesprek met hen te voeren. Op deze wijze proberen we om problematische schulden te voorkomen.

De huurachterstand van onze huurders is in 2018 op hetzelfde niveau ten opzichte van de afgelopen twee jaar. Er zijn 23 huurders met een gezamenlijke huurachterstand van € 18.800,- (in 2017 € 25.000,-). Uitgedrukt in een percentage van de netto jaarhuur bedraagt deze 0,28%.

Er zijn 16 huurders vertrokken met een huurachterstand. Het totale bedrag aan huurachterstand is stevig gedaald mede door de afboeking van een aantal oude ontruimingsdossiers. In 2018 ligt het bedrag op € 15.900,- (in 2017: € 24.000,-) wat overeenkomt met 0,19% van de jaarhuur. Er zijn in 2018 geen officiële ontruimingen geweest.
Daarnaast hebben wij in 2018 binnen ons samenwerkingsverband met Woningvereniging Nederweert en Woningstichting St. Joseph het incassotraject geëvalueerd, op elkaar afgestemd en het proces herijkt. Dit zal in 2019 leiden tot nog betere resultaten.

Thema 2 | Duurzaam Vastgoed

Duurzaamheid is een breed begrip, maar het komt er in het kort op neer dat in een duurzame wereld mens, milieu en economie met elkaar in evenwicht zijn, zodat we de aarde niet uitputten. Bij duurzaam vastgoed denken we aan energiezuinige en waardevaste woningen. Voor ons draait duurzaam vastgoed óók om het welzijn van de mensen die er wonen en werken.

De duurzame ambities van Woningstichting Domus:
- Ons vastgoed naar een hoger energielabel brengen.
- De woonlasten verlagen door het duurzaam verbeteren van onze woningen.
- Onze huurders voorlichten en daarmee het bewustzijn ten aanzien van duurzaamheid vergroten.

2.1 | Duurzaamheid & Energie

Het afgelopen jaar is binnen het samenwerkingsverband tussen Woningstichting Domus, Woningvereniging Nederweert en Woningstichting St. Joseph een gezamenlijke visie op duurzaamheid geformuleerd.
Dit heeft geleid tot een vijftal thema's waarin wij de komende jaren actief mee aan de slag gaan:

- Flexibel en aanpasbaar (onderhoudsarm, gezond voor mens en milieu en levensloopbestendig)
- Duurzame materialen (hergebruik)
- Energie opwekken (lokaal en uit de natuur)
- Klimaat positief (CO2-opslag, reduceren CO2-productie, aanleg van groen, teruglevering afvalwater)
- Gezonde leefomgeving

Deze duurzaamheidsvisie is vertaald in de begroting van 2019-2028. Wij gaan onderzoeken welke duurzaamheidsaanpak het beste past bij onze corporatie. Hierbij kijken we naar een optimale bijdrage aan het milieu en een daling in de woonlasten voor onze huurders.

In 2018 hebben wij op basis van de Energie Indexen voor 15 complexen een planning gemaakt tot 2024 om het energielabel hiervan te verbeteren naar een gemiddeld B-label.

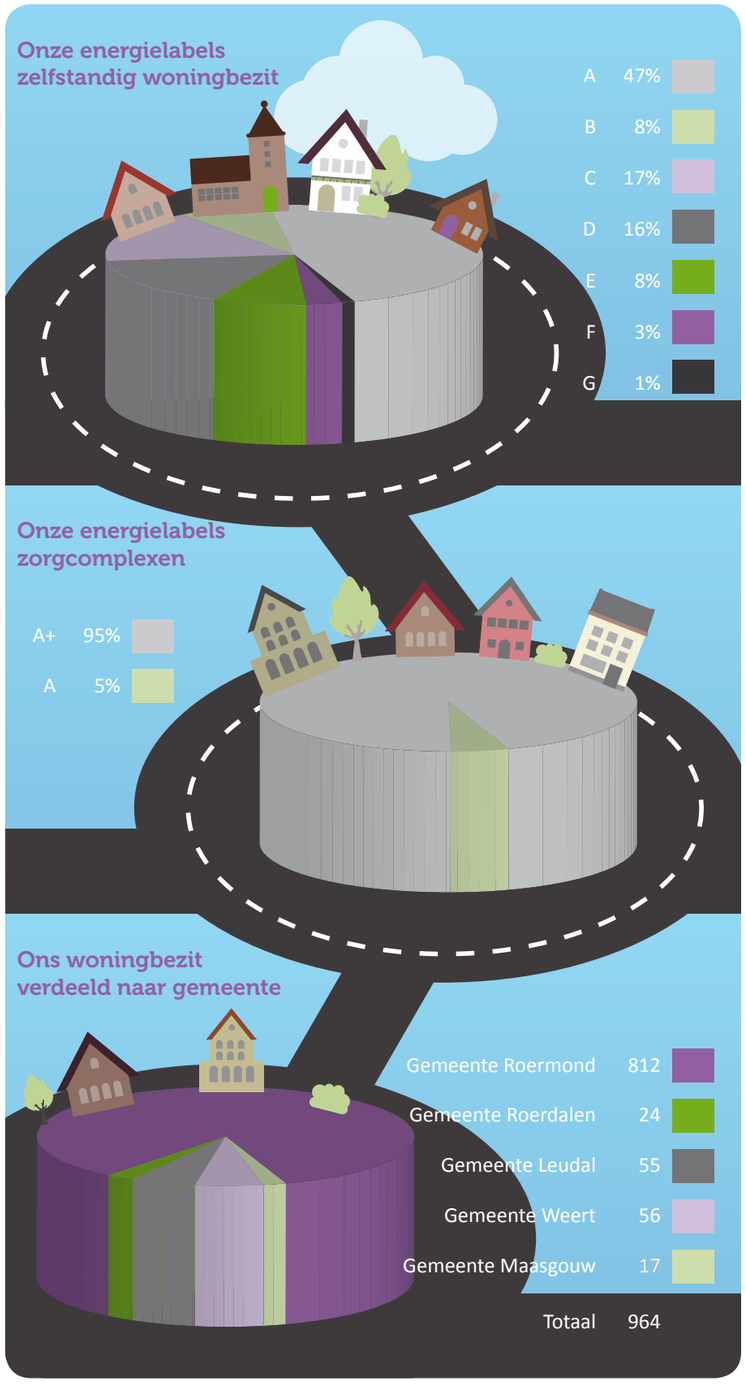
Energieverbetering

Onze woningen zijn energetisch van een goede kwaliteit. 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 2018 zijn al onze zorgcomplexen EPA-U opgenomen. 95% hiervan heeft energielabel A+ en 5% label A.

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.

In 2018 hebben wij met regulier onderhoud 90 cv-ketels vervangen door energiebesparende hr-ketels. In de wijk Tegelarijveld hebben wij 10 woningen voorzien van gevelisolatie. Verder zijn er in ons complex aan de Pelserstraat de cv-toestellen vervangen door hr-toestellen. Op verzoek van huurders is op 3 adressen enkelglas vervangen door isolatieglas. In ons overig bezit zijn nog eens 39 cv-toestellen door hr-toestellen vervangen.

Ook hebben wij onze energielabels laten omrekenen. Dit heeft een hogere Energie Index tot gevolg gehad. Wij beschikken hierdoor over een gemiddelde energie-index van 1,59 (label C) voor onze zelfstandige woningen dat een verhoging is ten opzichte van vorig jaar (1,51). Onze zorgcomplexen beschikken over een A+ label (index: gemiddeld 0,7).



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 omgaan. De uitgangspunten veiligheid, gezondheid en preventie worden hierbij niet uit het oog verloren.
In 2018 hebben wij onze huurders betrokken bij het plaatsen van digitale informatieborden in de entreehallen van diverse complexen. In het complex aan de Venloseweg is een voortuinproject uitgevoerd in samenwerking met de huurders. In ditzelfde complex heeft de vervanging van de tegelvloeren van de trappenhal een positieve bijdrage geleverd aan de leefbaarheid.

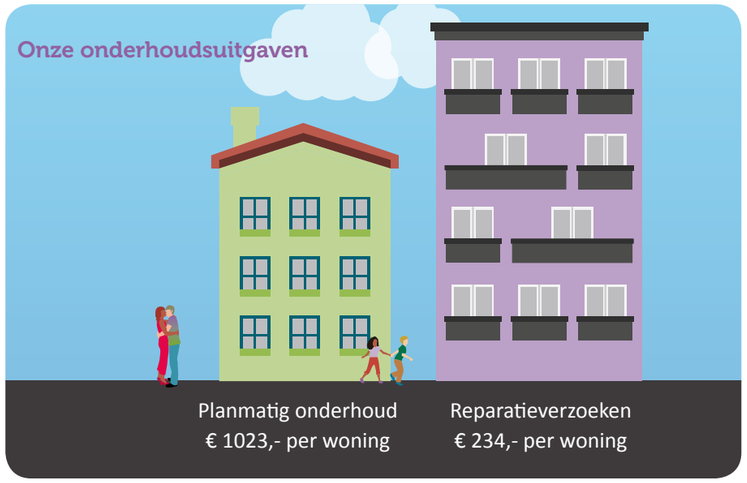
Bij de diverse schilderwerken aan de gevelkozijnen zijn de huurders waar mogelijk betrokken bij het kiezen van de kleuren.
Tevens zijn de galerijverlichtingen in de complexen aan de Jacobslaan, Pelserstraat en Jo Hansenstraat vervangen.

De appartementen aan de Joost vd Kerckhovenstraat, Willem van Criepstraat, Nicolaas Biesenstraat en de Spoorlaan Noord zijn in 2018 voorzien van centrale mechanische afzuiging voor de keukens en badkamers.

Onderhoudsuitgaven 2018

	2018	2017	2016
Soort onderhoud			
Reparatieonderhoud	€ 225.500	€ 188.000	€ 242.300
Mutatieonderhoud	€ 124.300	€ 76.000	€ 20.900
Planmatig onderhoud	€ 968.500	€ 799.813	€ 920.000
Totaal onderhoudsuitgaven	**€ 1.318.300**	**€ 1.063.813**	**€ 1.183.200**

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



Herontwikkeling locatie Bredeweg

De herontwikkeling van Bredeweg 237 is in 2018 in voorbereiding geweest. We hebben het voorlopig ontwerp uitgewerkt naar een definitief ontwerp. Voor het nieuwe gebouw zullen 59 sociale huurappartementen worden gebouwd, waarbij de verbinding tussen wonen en zorg blijft bestaan. Bijzonder aan deze woningen is het concept 'Empathisch Wonen'. Samen met de Technische Universiteit Eindhoven werken wij aan een woning die vooruitkijkt en meedenkt met de behoefte van de bewoner. Hiermee wordt de zelfstandigheid bevorderd en kan de huurder langer in zijn of haar woning blijven wonen.

Uithuizen bewoners

Meer dan de helft van de huidige bewoners heeft samen met ons een andere vervangende woning gevonden. In samenwerking met zorgorganisatie Proteion, begeleiden wij onze huurders hierin. Het definitief ontwerp van het nieuwe complex (59 appartementen) ligt in 2019 ter beoordeling bij de Gemeente Roermond.

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 in totaal 1.019 reparatie-verzoeken afgehandeld.

Om het proces rondom reparatieverzoeken beter en efficiënter te laten verlopen hebben we begin 2018 een overeenkomst gesloten met aannemer Maasveste Berben Bouw. Het reparatieonderhoud is nu rechtstreeks uitbesteed aan deze aannemer. Dit heeft het verbeteren van onze dienstverlening als doel: zo worden onze huurders sneller en efficiënter geholpen. De tevredenheid over het afhandelen van de klachten is licht verbeterd en die verbetering zal naar verwachting toenemen in 2019.

In het totaal van de onderhoudsklachten zijn er 400 uitgevoerd binnen het serviceabonnement.

Dit contract biedt de huurder de mogelijkheid om de kosten, die volgens het huurcontract voor rekening van de huurder zijn, door en voor rekening van Woningstichting Domus te laten uitvoeren.
Wij bieden deze service aan onze huurders aan voor een bedrag van € 5,- per maand. In 2018 maakten 825 huurders (86%) hier gebruik van.

2.3 | Wet- en regelgeving

Asbest

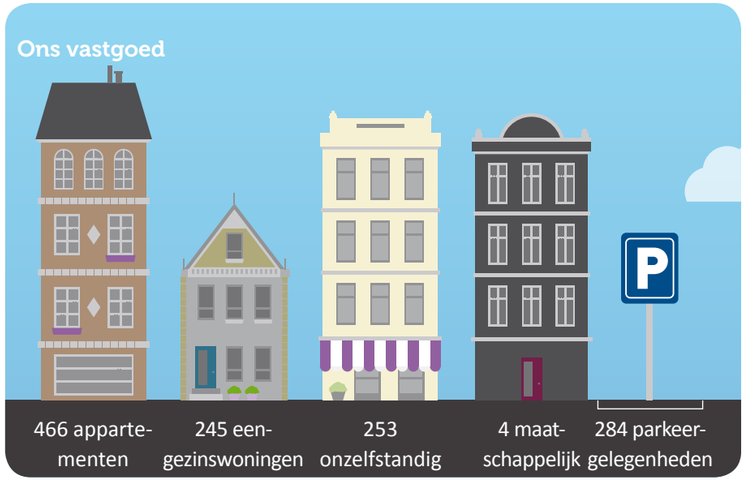
Voor 1 januari 2024 moet alle asbesthoudende dakbedekking vervangen zijn door nieuwe dakbedekking. We hebben in het verleden bij alle complexen die vóór 1994 gebouwd zijn een steekproef naar asbesthoudende materialen gedaan.

In 2018 zijn de volgende maatregelen uitgevoerd:
- In 6 woningen is bij mutatie het asbest gesaneerd.
- Asbesthoudende bekleding gevelkolommen Laurentiusplein gesaneerd.
- Asbesthoudende bergingsdaken Heyberg/Hertenerweg gesaneerd.

Brandveiligheid

Onze huurders moeten verzekerd zijn van een veilige woning. Binnen het onderhoud besteden wij er veel aandacht aan. In 2018 zijn alle brandmeld- en ontruimingsinstallaties gekeurd volgens de richtlijnen van het Centrum voor Criminaliteit en Veiligheid (CCV). Alle installaties zijn voor 2017-2018 gecertificeerd.

In 2018 zijn in alle appartementencomplexen veiligheidsinspecties uitgevoerd. Hiervan zijn rapporten opgemaakt, waarvan de uitkomsten de komende jaren worden opgenomen in onze begroting.



Thema 3 | Leefbaar & verbindend

Leefbaarheid in onze wijken is een belangrijke drijfveer bij alles wat wij doen. Dit is een gezamenlijk doel van gemeenten, corporaties en andere maatschappelijke instellingen. Leefbaarheid staat voor prettig wonen, in een prettige woning in een prettige buurt. Woningstichting Domus staat daarom altijd dichtbij haar huurders, zodat we ons altijd bewust zijn van wie onze huurders zijn en wat hun behoeftes zijn. Zo kunnen we hen de ruimte geven om eigen initiatief en activiteiten binnen hun eigen woonomgeving te ontwikkelen.

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.

Het afgelopen jaar hebben wij met onze samenwerkingspartners Proteion, PSW en METggz gesprekken gevoerd over brandveiligheid, herijking van onze huurovereenkomsten, nieuwbouwontwikkelingen en renovaties van enkele zorgcomplexen. Onze gezamenlijke doelstellingen op het gebied van wonen, betaalbaarheid, een veilige omgeving en extramuralisering van de zorg kwamen aan bod.

Dit heeft geleid tot een verlenging van de huurovereenkomsten van 2 zorgcomplexen die aan wij aan PSW hebben verhuurd. De huurperiode van de Willem Dreesstraat te Herten is verlengd met 10 jaar waarbij wij een nieuw ventilatiesysteem en cv-installatie hebben aangebracht in het complex. Het zorgcomplex in Melick aan de Conrardusstraat wordt in 2019 gerenoveerd (uitbreiding woonkamer, toevoegen liftinstallatie, kantoorruimte). Bij dit complex is de huurovereenkomst verlengd met 12 jaar.

De heer Bodde (PSW) en de heer Oosterlee (Woningstichting Domus)

Ook in 2018 zijn wij actieve deelnemer binnen een aantal convenanten om zo verbinding te zoeken met onze partners.

Wijkbeheer

In de wijken waarin wij woningbezit hebben, zijn we samenwerkingspartner voor andere maatschappelijke organisaties zoals politie, gemeente, stadstoezicht, collega corporaties en zorgpartijen.

Er is een gecombineerd wijkoverleg voor de wijken Maasniel, Asenray, Leeuwen en Tegelarijveld (MALT). In 2018 is besloten het wijkoverleg van Herten en de binnenstad niet meer te combineren. Dit betekent dat er voor zowel Herten als het centrum een apart overleg is waarin Woningstichting Domus is vertegenwoordigd. Daarnaast zijn wij eveneens deelnemer aan het wijkoverleg van het Roermondse Veld – Vrijveld.

Het in stand houden en verbeteren van de leefbaarheid in de wijken is een belangrijk thema binnen deze wijkoverleggen. 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.

In 2018 heeft er een bewonersmiddag plaatsgevonden voor de bewoners van het complex Ruremonde. Het thema van deze middag was brandveiligheid. Onder leiding van de brandweer is met de bewoners besproken hoe bewoners zelf kunnen bijdragen aan een betere brandveiligheid van hun eigen woning.

Prestatieafspraken 2018

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 er afspraken gemaakt op het gebied van beschikbaarheid van woningen, betaalbaarheid, huisvesting van bijzondere doelgroepen, leefbaarheid, bouwproductie en stedelijke vernieuwing en duurzaamheid. De doelstellingen van 2018 zijn door de deelnemende partijen behaald.

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 in de directe woonomgeving investeren wij ook in leefbaarheid. In 2018 is voor circa € 66.000,- geïnvesteerd in leefbaarheid. Naast een huismeester, die actief is in onze appartementencomplexen, 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. Andere initiatieven die wij in 2018 hebben opgepakt zijn:

- De realisatie van nieuwe erfafscheidingen en nieuwe bestrating in de voortuinen bij het complex aan de Venloseweg.
- De herinrichting van parkeerplaatsen bij complex Koeriershof.
- In samenwerking met PSW en Proteion hebben wij de entree van het complex Lindestaete voorzien van nieuwe meubels, schilderwerk en de akoestiek verbeterd.
- De realisatie van een ontmoetingsruimte voor bewoners in het appartementencomplex De Sleye te Heel.

Daarnaast zijn er ook aanvragen geweest van bewoners of bewonerscommissies. Deze verzoeken worden via het leefbaarheidsfonds aangevraagd.

Luisterpanel

In de Woningwet 2015 is het belang van bewonersparticipatie sterk verankerd. De afgelopen jaren is duidelijk geworden dat bewonersparticipatie geen vanzelfsprekendheid is. Daarom is het belangrijk in beginsel te achterhalen of huurders wel betrokken willen worden en zo ja op welke manier.

Via het luisterpanel kan deze vraag centraal gesteld worden, waarna vervolgens verder beleid rondom bewonersparticipatie vormgegeven kan worden. Het luisterpanel is in november door het KWH georganiseerd in opdracht van Woningstichting Domus. Onder leiding van een externe gespreksleider zijn 8 bewoners met elkaar in gesprek gegaan over dit onderwerp.

Een belangrijke uitkomst van het luisterpanel was dat de deelnemers vinden dat wij al de juiste weg zijn ingeslagen op het gebied van bewonersparticipatie. Ook hebben de deelnemers ons nog een aantal inzichten gegeven waarop diverse actiepunten zijn geformuleerd waarmee wij in 2019 aan de slag gaan.

Klachten

Wij doen alles binnen onze mogelijkheden om klachten naar tevredenheid op te lossen. In 2018 hebben wij 74 klachten ontvangen, waarvan 58 klachten betrekking hadden op buren- en buurtoverlast tussen huurders onderling. Dit aantal is nagenoeg gelijk ten opzichte van 2017.

De resterende 16 klachten hebben onder andere betrekking op de algemene of openbare ruimte. Daarbij zijn er ook een aantal klachten ingediend over Woningstichting Domus. Een gedeelte van deze klachten komen voort uit een negatieve beoordeling van huurders die een enquête van het KWH hebben ingevuld. Ook deze huurders hebben wij benaderd om de situatie alsnog op te lossen.

Wij proberen via bemiddeling tot een oplossing te komen. Hierbij zoeken wij ook, indien nodig, de samenwerking met onze wijkpartners op. 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 woningzoekende 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 zag het ernaar uit dat, door een beperkt aantal bestuursleden, onze huurdersbelangenvereniging “Roer je Mond” haar bestaan zou beëindigen. Echter is er tijdens de ledenvergadering een huurder aan het bestuur toegevoegd waardoor de huurdersbelangenvereniging toch een doorstart gaat maken. De afgelopen maanden hebben wij gezamenlijk overlegd op welke wijze wij de HBV kunnen ondersteunen om huurdersparticipatie te verbeteren. Dit wordt vervolgd in 2019!

Ook blijven wij de oprichting van bewonerscommissies stimuleren en hiermee ook betrokkenheid in de toekomst. In 2018 zijn er helaas geen nieuwe bewonerscommissies opgericht waardoor onze doelstelling niet is behaald. In totaal zijn er vier bewonerscommissies actief waarmee we jaarlijks minimaal tweemaal overleg voeren over onder andere leefbaarheid, huurbeleid en servicekosten.

Wij organiseren diverse bewonersbijeenkomsten 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.

Samen met de bewoners van het complex Koeriershof hebben wij gekeken naar een betere invulling van het binnenterrein. Er is gekozen om een gezamenlijke binnentuin te creëren en de bewoners van de nieuwbouwappartementen op de begane grond krijgen een eigen terras.

Domus Dag | 100 jaar Domus

Het jaar 2018 was het jubileumjaar van Woningstichting Domus; we bestonden 100 jaar! We maakten een jubileummagazine waarin we terugkeken naar het wonen van toen en vooruitkeken met de presentatie van het nieuwe ondernemingsplan. Ook waren er interviews met huurders en medewerkers te lezen.

Op 26 mei 2018 organiseerden wij het Domus Ontbijt voor al onze huurders. Meer dan 150 huurders schoven bij ons aan de ontbijttafel in de Graasj in Roermond. Deze locatie zorgde voor een ongedwongen sfeer waar huurders en medewerkers met elkaar in gesprek gingen, in het teken van twee van onze kernwaarden: verbinding en dichtbij.

De geschiedenis van de 100-jarige

Op 1 juni 2018, precies 100 jaar na onze oprichting besteedde Dagblad De Limburger een artikel aan onze 100-jarige woningstichting. Onder de titel ‘Van ‘rooie rakker’ tot zorghuisvester’ werd de geschiedenis van onze organisatie verteld.

© Copyright 2018 Dagblad De Limburger.
Het auteursrecht, ook ten aanzien van artikel 15 AW, wordt uitdrukkelijk voorbehouden. Vrijdag, 01 juni 2018

ACHTERGROND
EEUWFEEST DOMUS

Foto links: ter gelegenheid van het jubileum werden onlangs alle huurders van Domus uitgenodigd voor een ontbijt. Foto boven: de eerste veertig Lada-huizen verrezen aan de Koningin Regentesselaan. Het plantsoen draagt de naam Ladaplantsje. Foto's bovenden: het kantoortje dat jarenlang als kantoortje dienst deed. Portret van oprichter en Kamerlid Willem Casper de Jonge.
FOTO'S DOMUS

Van 'rooie rakker' tot zorghuisvester

Woningcorporatie Domus in Roermond, bestaat vandaag op de kop af honderd jaar. Wat oorspronkelijk begon als een clubje 'rooie rakkers' is uitgegroeid tot een (kleine) sociale huisvester die zich vooral richt op zorg.

DOOR GERTIE DRIESSEN

ROERMOND

Lada. Onder die naam gaat woningbouwvereniging Domus in 1918 van start. De letters staan voor 'Limburg aan de arbeiders'. Zeegen voor goede huisvesting voor de arbeider is in die tijd immers de taak van de woningbouwverenigingen. De naam blijft jaren ongewijzigd tot in 1970 het gelijknamige Russische automerk zijn intrede doet. En de Roermondse vereniging steeds vaker wordt gebeld met vragen over auto's. Bovendien staat de Lada niet bepaald bekend om zijn kwaliteit. Reden om de naam te wijzigen in Woningstichting Roermond, wat in 2012 - met de uitvreiding naar andere gemeenten - weer veranderd in Domus, het Latijnse woord voor huis.

Lada is in 1918 de derde woningbouwvereniging in Roermond. Conform de twee 'stromingen' in de bisschopstad zijn er al twee voorgangers. De katholieke bouwvereniging St. Jozef en de op liberale leest geschoeide Woningvereniging Roermond.

Buitenbeentje

Lada wordt de 'rooie club', het buitenbeentje dat is opgericht door twee socialisten uit de Randstad: Tweede Kamerlid voor de Social Democratische Arbeiders Partij Willem Casper de Jonge (zie portret) en partijgenoot en architect Gulden van het Amsterdamse architectenbureau Gulden en Geldmaker. Het duo tilt in die tijd in Limburg meer 'Lada's' van de grond - al dan niet samen met lokale socialisten in de gemeenteraad - maar Roermond is de enige plaats waar het initiatief beklijft. Al gaat het er de eerste decennia mogelijk amateuristisch aan toe en blijft het woningbezit tot de jaren vijftig beperkt tot 64 huizen. Als kantoortje fungeert jarenlang een opslagschuurtje. De vergaderingen verlopen tumultueus en bestuursleden vliegen elkaar met enige regelmaat in de haren. Waterverbruik van de huurders is zo'n onderwerp dat voor de nodige discussie zorgt. De huizen hebben een gezamenlijke meter waardoor huurders die zuinig met water omgaan net zoveel moeten dokken als 'grootverbruikers'. Gevolg: bewoners houden elkaar angstvallig in de smiezen. Wie zijn auto te vaak wast, kan rekenen op commentaar.

Tunnelbaatbelasting

Is het verrekenen van waterverbruik logisch, huurders moeten vanaf 1957 ook tunnelbaatbelasting betalen. Die wordt door de gemeente ingevoerd als de Stationstunnel klaar is. Het gaat om een belasting die alleen eigenaren van percelen grenzend aan de oostkant van de tunnel moeten betalen, omdat zij de meeste baat bij de ondergrondse zouden hebben. Lada krijgt geoten de ligging van haar huizen een aanslag van 272 gulden en vijf cent. Konten die de sociale huisvester doorberekent. Per saldo betalen huurders wekelijks zes cent extra.

> Roermond voert in 1957 baatbelasting voor de Stationstunnel in voor eigenaren van percelen aan de oostkant.

Ondanks het gebrek aan professionaliteit en het komen en gaan van bestuursleden weet Lada te overleven. Als kleintje tegenover het grote St. Jozef, waarin na de oorlog ongeveer alle andere sociale huisvesters in Roermond zijn opgegaan. Vanaf die tijd breekt de vereniging haar beeld gestaag uit, een ontwikkeling die rond 1990 noopt tot professionalisering. De vereniging wordt een stichting, er worden twee betaalde krachten voor de administratie aangetrokken, er komt een echt kantoorpand en Lada krijgt een fulltime directeur.

Zorg

Tegenwoordig legt Domus, zoals de naam sinds 2011 luidt, zich steeds meer toe op zorg. Een kwart van de 3250 woonruimtes in Roermond, Leudal en Maasgouw is zorgvastgoed. Daarnaast ook complexen voor mensen met een beperking. Volgens directeur Harrie Oosterlee redt het kleintje in corporatieland het prima tussen de 'grote jongens'. „Wij zijn niet van de uitbreidingswijken en de honderden nieuwbouwwoningen. Maar juist daarom zijn de lijntjes met de huurder kort."

Voor dit verhaal is gebruikgemaakt van historisch jaarboek 'De Spiegel van Roermond' van de stichting Rura.

Reageren?
gertie.driessen@delimburger.nl

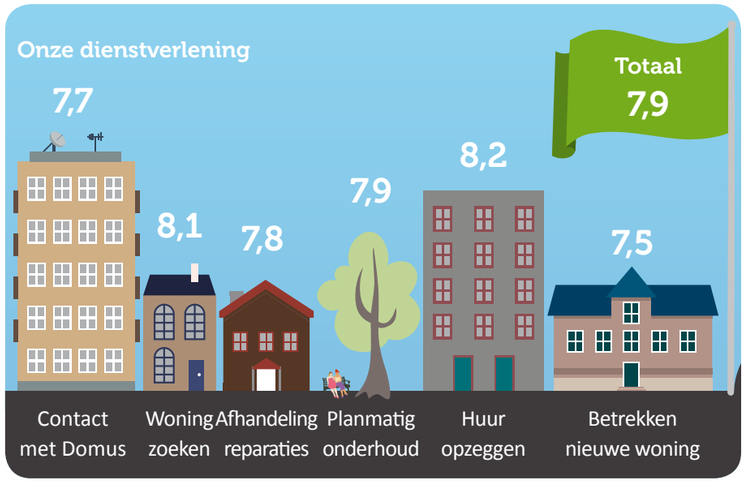
3.4 | Regionale samenwerking

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 2018 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 op alle onderdelen verbetering gerealiseerd. Dit betekent dat onze inspanningen in 2018 (o.a. uitbesteden reparatieverzoeken, nieuwe website en aanpassing van het verhuur- en mutatieproces) door onze huurders als positief worden ervaren. Uiteraard blijven we doorgaan met het verbeteren van onze dienstverlening.



Plaatsen digitale informatieschermen

In 2018 hebben wij bij 13 complexen digitale informatieborden geplaatst. Met deze – op afstand te bedienen – borden kunnen wij onze huurders per complex op te hoogte brengen van bijvoorbeeld onderhoud of reparaties in hun complex. Ook informeren wij de bewoners op deze manier over actualiteiten binnen onze organisatie, branche of gemeente die van belang zijn voor onze huurders.

Social Media

Het afgelopen jaar hebben wij onze Facebookpagina nieuw leven ingeblazen. Via dit mediakanaal willen we onze huurders en samenwerkingspartners op informele wijze bereiken en betrekken bij ontwikkelingen binnen onze organisatie. Via de Facebookpagina leiden we bezoekers naar onze website wanneer zij naar meer informatie op zoek zijn. Ook zorgt dit social media-kanaal voor korte communicatielijnen met (toekomstige) huurders en andere geïnteresseerden.

Eigen onderzoek

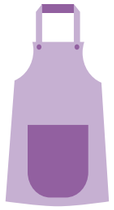
Wij vragen onze huurders bij verhuizing om een oordeel te geven over onze dienstverlening, de kwaliteit van het sanitair en de keuken. In 2018 leidde dit tot de volgende resultaten:

Resultaten enquête

7,3

Kwaliteit van het sanitair

7,2



Kwaliteit van de keuken

8,1

Onze dienstverlening

De cijfers zijn redelijk gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar. De beoordeling van de keuken is wel licht gedaald.
Het is prettig te constateren dat de inzet van onze medewerkers om een goede dienstverlening te bieden gewaardeerd wordt door onze huurder. Dit komt tot uiting in een goed cijfer voor de dienstverlening.

Website Woningstichting Domus

Onze website hebben wij het afgelopen jaar nog verder aangepast en toegespitst op het gebruikersgemak. Onze huurders hebben veel gebruik gemaakt van de online formulieren en folders, die op deze manier, in het kader van duurzaamheid en gebruikersvriendelijkheid, niet meer op papier zijn aangeboden. Uit het KWH-onderzoek is gebleken dat onze website als prettig wordt ervaren en dat de bezoekers makkelijk kunnen vinden waar zij naar op zoek zijn. Het gemak voor de huurder, je zaken regelen wanneer het jou uitkomt, speelt hierbij een grote rol.

Aedes benchmark

Ook in 2018 hebben wij 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 2018

	Score 2017	bench-markscore 2017	Score 2018	bench-markscore 2018
Nieuwe huurders	7,1	C	7,6	B
Afhandeling reparatieverzoeken	7,3	C	7,4	B
Vertrokken huurders	7,9	A	7,5	B
Netto bedrijfskosten per VHE	€ 858,-	B	€ 970,-	C
Duurzaamheidsindex	1,59	A	1,66	C
Onderhoud & verbetering	€ 1.532,-	B	€ 1.397,-	B
Betaalbaarheid & Beschikbaarheid	/	B	/	B

Voor alle onderzoeken over onze dienstverlening hebben wij ons tot doel gesteld om minimaal een 7,5 gemiddeld per onderdeel te behalen. Helaas hebben wij in 2018 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.

4 | Organisatie, Governance & Risicobeheersing

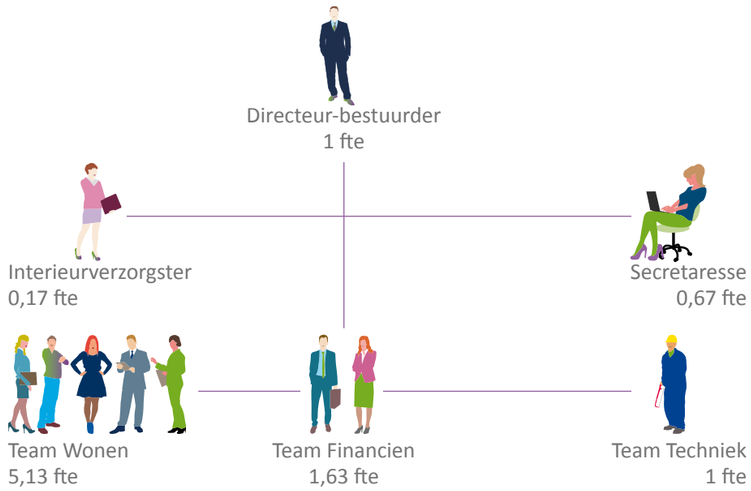
Transparant betekent 'controleerbaar' en 'toetsbaar' en is één van onze kernwaarden. Wij geven op transparante wijze inzicht in onze prestaties en onze werkwijze. Wij betrekken, proactief, onze huurders en belanghebbenden bij onze activiteiten. Op deze manier laten we helder en duidelijk zien wat we hebben gedaan, hoe en waarom.

4.1 | Ons team

De kernwaarden die onze organisatie herkenbaar maken, zijn ‘verbinding, dichtbij, proactief en transparant’. Ons team draagt deze kernwaarden elke dag weer actief uit. Naast professioneel en ondernemend hebben onze medewerkers een sociaal hart en zijn ze betrokken bij onze huurders. De vier kernwaarden zitten verankerd in het DNA van onze organisatie en in onze medewerkers. Zij zijn een leidraad voor de keuzes die we maken.

verbinding dichtbij transparant proactief

Onze medewerkers hebben veel verantwoordelijkheden 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 9,6 inclusief directeur-bestuurder. In oktober 2018 hebben afscheid genomen van onze Technisch Beheerder die met pensioen is gegaan. Deze functie is per juli opnieuw ingevuld door een Technisch Woonconsulent.

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.

In 2018 bedraagt het ziekteverzuim 1,78%. In 2017 was dit 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.

Ontwikkeling en inspiratie in Londen

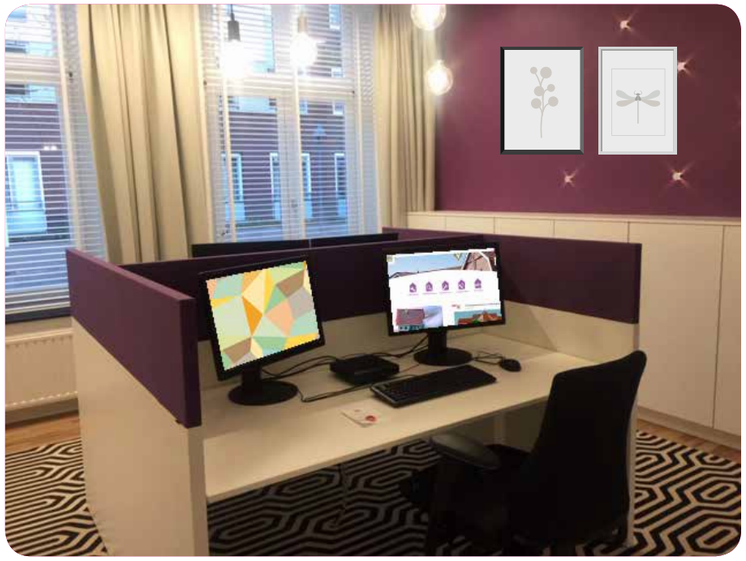
In het kader van ons 100-jarig bestaan bezocht ons team dit jaar de stad Londen. Tijdens het verblijf van 2 dagen, die in het teken stonden van ontwikkeling en inspiratie van onze medewerkers, werd dit metropool verkend. Een fietstocht door verschillende wijken van Londen en een bezoek aan de 310 meter hoge wolkenkrabber The Shard stonden onder andere op het volle programma. Afsluitend in de ontwikkeling van de organisatie is het strategisch personeelsplan vastgesteld. Dit vormt de basis voor de doorontwikkeling van de organisatie en de medewerkers in de komende 2 jaar.

Samenwerking
De in 2016 opgestarte samenwerking met Woningvereniging Nederweert en Woningstichting St. Joseph heeft in 2018 opgeleverd dat wij gezamenlijk kosten hebben bespaard met de inkoop van visitatie, zonnepanelen en cv-onderhoud. Inhoudelijk is de grootste stap gemaakt met een gezamenlijke visie op duurzaamheid. In het gelijkschakelen van processen zijn stappen gezet in de optimalisatie van het mutatieproces en het incassoproces. Het maken van strategische keuzes die in de toekomst leiden tot vermindering van kwetsbaarheid van de organisaties blijft een lastige opgave.

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.

In navolging van onze automatiseringsstrategie hebben wij in 2018 onze telefooncentrale opnieuw ingericht. De vaste telefonie is hierbij grotendeels vervangen door een mobiele variant (VoIP). Eind 2018 hebben wij het contract met de leverancier van ons primair systeem met 5 jaar verlengd. Ook dit vloeit voort uit de ICT-visie van 2017. Een derde stap vanuit onze ICT-strategie is de actualisatie van onze Microsoft omgeving, waardoor wij in de nabije toekomst wellicht geen aansluiting op een datacenter nodig hebben maar volledig vanuit de Cloud kunnen werken.

Verbouwing kantoorpand
In de zomer van 2018 zijn wij samen met onze aannemer Maasveste Berben Bouw gestart met de verbouwing van ons monumentale kantoor. Door deze verbouwing van ons pand, hebben wij een open en transparante indeling gekregen waarmee de samenwerking binnen het team is versterkt en onze service en dienstverlening is verbeterd. Op 1 oktober werd onze nieuwe werkomgeving inclusief nieuw kantoormeubilair opgeleverd.



4.2 | Governance
Het Governancemodel dat wij hebben opgesteld na implementatie van de woningwet, wordt inmiddels ook gehanteerd door de collega's van de samenwerkende corporaties. Door dit model en de voortgang van implementatie van Governance ieder besluitenoverleg en elke RvC vergadering te agenderen blijf dit een actueel thema binnen de organisatie en binnen de RvC.

In 2018 hebben de Autoriteit Wonen en het WSW een gezamenlijk beoordelingskader gepubliceerd. Bij de eerstvolgende Governance inspectie door deze organisaties zal dit beoordelingskader worden gebruikt.
In de integrale oordeelsbrief over 2018 concludeert de AW 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.
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

In 2018 heeft de RvC het functioneren van de raad besproken in haar zelfevaluatie. Als onderdeel van deze evaluatie heeft de RvC bepaald dat de ontstane vacature binnen de RvC niet wordt ingevuld met een nieuw lid. Een RvC bestaande uit vier leden past binnen de statuten van Woningstichting Domus, dat bepaalt dat de RvC uit minimaal drie en maximaal vijf leden mag bestaan.

4.3 | Raad van Commissarissen

De rollen die de RvC vervult conform de woningwet zijn onder andere het toezichthouden op het bestuur. Daarnaast is zij het klankbord en de raadgever voor het bestuur bij belangrijke besluiten en strategievorming. De Raad van Commissarissen heeft tevens een werkgeversrol en is een ambassadeur van de corporatie.

Op basis van de jaarplanning 2018 zijn de volgende documenten door de RvC vastgesteld:

- Bezoldiging RvC 2018
- Jaarverslag 2017
- Jaarrekening 2017
- Treasurystatuut 2018
- Treasuryjaarplan 2018
- Biedingen aan gemeenten in werkgebied
- Governancemodel 2018
- Aanbesteding Visitatie
- Trimesterrapportages
- Sloopbesluit complex Bredeweg
- Strategisch Voorraadbeheer 2018-2021
- Bezoldiging bestuur 2019
- Klasseindeling 2019
- Meerjarenbegroting 2019-2028

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 Vennootschapsbelasting (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 interimcontrole waardevolle sturingsinstrumenten. Deze laatste zijn opgesteld door onze externe accountant. Andere sturingsinstrumenten zoals de risicomatrix 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 2018 een vijftal onderwerpen opgepakt.

- Beoordelingsgesprek van de heer Oosterlee als directeur- bestuurder.
- Opstellen en voorstel formuleren met betrekking tot de honorering van de RvC en het bestuur.
- Voorbereiden en afronden van de zelfevaluatie van de RvC.
- Voorstel ten aanzien van de invulling van de vacature van voorzitter RvC met het vertrek van de huidige voorzitter in juni 2019.

Auditcommissie

De Auditcommissie heeft de 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. Tot slot heeft de auditcommissie een advies uitgebracht ten aanzien van het continueren van het huidige contract met de accountant.

Kennis

De individuele leden van de RvC hebben ook in 2018 voor hun Permanente Educatie gezorgd en enkele bijeenkomsten bezocht. Zij hebben daarmee in totaal 61 PE-punten behaald:

In relatie tot Permanente Educatie van het bestuur heeft de directeur-bestuurder een aantal symposia en trainingen gevolgd, waarbij in 2018 in totaal 50 PE punten zijn behaald.

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

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) Voorzitter Rekencommissie 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	Voorzitter RvT Citaverde Lid Curatorium Max Planck Instituut voor Psycholinguïstiek Nijmegen Bestuurslid Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties

Naam	De heer G.J.C.J. Krabbe
Geboortedatum	31 maart 1951
Functie + aandachtsveld	Lid - Volkshuisvesting -& vastgoedpraktijk, Financieel economisch | huurderscommissaris
Commissie	Voorzitter 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

Naam	De heer G.C. Wilbrink
Geboortedatum	13 mei 1947
Functie + aandachtsveld	Vicevoorzitter, Financieel Economisch en HR
Commissie	Voorzitter Selectie –en Remuneratiecommissie, Lid Auditcommissie
Benoeming	19 juni 2015
Lopende termijn	tot en met 19 juni 2019; herbenoembaar: ja
Relevante nevenfuncties	Financial Consultant en Interim-Manager. Penningmeester Vereniging van Gepensioneerden Océ.

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	afgetreden 21 juni 2018
Beroep	Pensioen, voormalig concernmanager facilitaire zaken Zorggroep Noord- en Midden-Limburg
Relevante nevenfuncties	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.

Strategie

Voor ons is risicomanagement niet een opzichzelfstaand proces maar geïntegreerd in de bedrijfsstrategie en het prestatiemanagement.
De nadruk ligt op de wisselwerking tussen risico's, prestatie, strategie en waarde.
Het is een continu proces dat het gedrag van medewerkers beïnvloedt en verankerd is in onze strategie. Het risicomanagement biedt zekerheid en is gericht op het realiseren van de doelen van de organisatie.

Risico in vastgoed

De samenstelling van ons vastgoed vraagt extra aandacht omdat een kwart bestaat uit zorgvastgoed. Door wijzigingen in wet -en regelgeving, bijvoorbeeld het scheiden van wonen en zorg, kunnen verhuurbaarbeidsrisico's in enkele zorgcomplexen ontstaan. In 2018 zijn een tweetal contracten aangepast aan deze nieuwe wet -en regelgeving. De komende jaren worden ook bij andere zorgcomplexen de contracten aangepast zodat risico's op leegstand en tussentijdse opzegging worden beperkt. Het strategisch vastgoed is in 2018 vastgesteld voor de periode 2018-2021.

Het merendeel van onze zorgcomplexen is voor lange tijd verhuurd en na afloop van het verhuurcontract kunnen deze relatief eenvoudig omgebouwd worden tot zelfstandige eenheden, waardoor het toekomstig risico beperkt is. De transformatiekosten zijn opgenomen in onze meerjarenbegroting.

Bij toekomstige uitbreiding van onze portefeuille wordt rekening gehouden met spreiding over meer partners.
De in 2018 afgesloten regionale en lokale prestatieafspraken sluiten aan op ons strategisch voorraadbeheer.

Wet- en regelgeving AVG

Op 25 mei is de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) ingevoerd. Woningstichting Domus hecht grote waarde aan de bescherming van persoonsgegevens van onze huurders, medewerkers, bezoekers en samenwerkingspartners.
Om dit te implementeren binnen onze organisatie hebben alle medewerkers een interne instructie ontvangen op het gebied van privacy. Ook is er in onze algemene inkoopvoorwaarden duidelijk opgenomen welk belang gehecht wordt aan het omgaan met persoonsgegevens.

Als interne beheersingsmaatregelen wordt een register van verwerkingsactiviteiten gevoerd, is een risicobeheersingsmatrix opgesteld en is een medewerker benoemd als privacyfunctionaris.
We gaan integer om met de persoonsgegevens en voldoen aan de wet- en regelgeving op het gebied van bescherming van persoonsgegevens.

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. In november is de meerjarenbegroting 2019-2028 vastgesteld door de RvC.

In 2018 is door AW en WSW een gezamenlijk beoordelingskader opgesteld.
De drie gedeelde beoordelingsonderwerpen zijn:
- Financiële continuïteit
- Bedrijfsmodel
- Governance & Organisatie

Financiële continuïteit wordt omschreven als het in staat zijn om op lange en korte termijn ons bezit in stand te houden en onze maatschappelijke opgave uit te voeren.
De beoordeling van de financiële continuïteit is gericht op drie onderdelen
- Liquiditeit
- Vermogen
- Onderpand

Het gezamenlijk beoordelingskader maakt gebruik van de waarde begrippen Marktwaarde en Beleidswaarde.

Op basis van de huidige voorlopige normering wordt in onze meerjaren-begroting aan de AW/WSW-normen voldaan. 2019 is in dit kader ook nog een overgangsjaar. Omdat wij een relatief jong bezit hebben is onze loan-to-value verhoudingsgewijs hoog. Op dit moment is de nieuwe normering van de loan-to-value nog onduidelijk.

Financiële verslaggeving

Met de introductie van het waardebegrip beleidswaarde verdwijnt de bedrijfswaarde en het begrip volkshuisvestelijke bestemming uit onze jaarrekening. De Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) heeft haar zorgen uitgesproken over de controleerbaarheid en betrouwbaarheid van de beleidswaarde. De NBA geeft aan dat de beleidswaarde weliswaar controleerbaar is, maar door een gebrek aan eenduidige definities de betrouwbaarheid onzeker is. In ieder geval is ons onderliggend softwaresysteem gecertificeerd.

Operationele activiteiten

In de interimcontrole van onze accountant is de interne beheersing van diverse processen (o.a. verhuur, woningverkopen, investeringen, onderhoud) beoordeeld. Vastgesteld is dat interne beheersing voldoet aan de gestelde eisen.

In 2018 is een fraude risicoanalyse uitgevoerd waarin duidelijk wordt gemaakt welke stappen gezet worden om fraude te vermijden en te ontdekken.
Het inschatten van frauderisico heeft plaatsgevonden aan de hand van drie invalshoeken.

1. Diefstal of misbruik van activa van de onderneming
2. Corruptie in de vorm van misbruik van macht om voordeel te verkrijgen
3. Fraude in financiële rapportage

De benoemde frauderisico's zijn beoordeeld op mate van impact en waarschijnlijkheid van (bruto) risico-exposure. Vervolgens is per frauderisico weergegeven welke interne en overige beheersingsmaatregelen zijn genomen om de frauderisico's te vermijden dan wel te verminderen. Hierna resteert een (netto) risico-exposure.
Naar aanleiding van deze beoordeling hebben we onder andere het aanbestedingsbeleid en de inkoopvoorwaarden geüpdatet en het integriteitsbeleid aangescherpt. Deze aanpassingen reduceren het risico van fraude.

Onze klokkenluidersregeling uit 2017 is onveranderd gelaten. Jaarlijks worden met de medewerkers per functie risicokaarten opgesteld waarin naast risico's en kansen, fraude ook een terugkerend onderwerp is. Er wordt regelmatig overleg gevoerd of er sprake is van integriteitkwesties en dit is een vast onderdeel van de HR- cyclus bij alle medewerkers. Risico en risicobeheersing is een jaarlijks onderwerp tijdens de werkoverleggen.

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 eerdergenoemde 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.

Verduurzamingsopgave

In 2012 is door alle woningcorporaties en Aedes het Convenant Energie-besparing Huursector ondertekend. Hierin is afgesproken dat de sociale woningvoorraad eind 2020 een gemiddeld energielabel B dient te hebben. 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.

Op 21 december 2018 is het ontwerp van het klimaatakkoord gepresenteerd. Aedes en de Rijksoverheid hebben afgesproken om in 2050 een CO2-neutrale woningvoorraad te realiseren. Vanuit de sector is aangegeven dat de doelstellingen slechts haalbaar zijn wanneer daar voldoende middelen tegenover gesteld worden. In 2019 volgt een gezamenlijk onderzoek van de Rijksoverheid en Aedes met betrekking tot de investeringsruimte of het gebrek daaraan binnen de sector. Daarnaast hebben wij met de gemeente Roermond een prestatieafspraak gemaakt over energieneutraliteit en transitie naar een gasloze woningvoorraad.

Door de regels rond de woningtoewijzing daalt het gemiddelde inkomen van onze huurders. Ook hun besteedbare inkomen daalt door o.a. de verhoging van de BTW, stijgende zorgkosten en stijging van belasting op energie. Betaalbaarheid is een van de speerpunten in ons ondernemingsplan. De huurder zal dus beperkt bijdragen aan de opgave op gebied van CO2-reductie.

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.
In 2018 is voor een bedrag van € 215.000,- in duurzaamheid geïnvesteerd.

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

Onze verdiencapaciteit is dit jaar verder begrensd waardoor niet ontkomen kan worden aan het maken van verantwoorde keuzes. De constante spagaat tussen een gezonde ambitie enerzijds en het niet schaden van de financiële continuïteit anderzijds zorgt soms voor spanning maar leidt nooit tot onzorgvuldigheid in onze afwegingen. Passend binnen onze financiële mogelijkheden zijn wij er dan ook in geslaagd stappen te zetten op het gebied van betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid.

5.1 | Financiële draagkracht

Dit jaar is op ambitieuze wijze maar vanuit een gezond realisme uitvoering gegeven aan de thema's uit ons ondernemingsplan op het vlak van betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Natuurlijk willen wij dit ook in de komende jaren blijven doen. In onze meerjarenbegroting 2019-2028 zijn hiervoor beleidsvoornemens gemaakt zonder de financiële continuïteit en de bescherming van het maatschappelijke bestemd vermogen uit het oog te verliezen. Wat we zien is dat onze verdiencapaciteit meer en meer onder druk komt te staan. Zo wordt de komende jaren de huurstijging gemaximaliseerd op inflatie en stijgen de uitgaven voor verhuurderheffing en vennootschapsbelasting. De verhuurderheffing stijgt door de toegenomen WOZ-waarde en de vennootschapsbelasting door de beperking van de renteaftrek. De laatste maatregel is bedoeld om belastingontwijking door multinationals tegen te gaan maar treft onze sector onevenredig hard. De komende tien jaar betalen wij als gevolg van deze maatregel € 1,5 miljoen extra aan vennootschapsbelasting. Geld dat wij liever hadden uitgegeven aan het terugdringen van de woonlasten voor onze huurders, het verbeteren van ons woningbezit, nieuwbouw of onze duurzaamheidsopgave.

5.2 | Waarde van ons vastgoed

Net als in het voorgaande jaar is ons vastgoedbezit gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Onze woningen zijn gewaardeerd volgens de basisversie van het waarderingshandboek. De waarde van het intramuraal zorgvastgoed en maatschappelijk vastgoed (MOG) is vastgesteld met tussenkomst van een externe taxateur.

De marktwaarde in verhuurde staat komt uit op € 102,6 miljoen. Vorig jaar bedroeg de marktwaarde € 97,9 miljoen.

In 2018 is de beleidswaarde geïntroduceerd waarvan de naam al suggereert dat in de waarde van het vastgoed rekening wordt gehouden met ons beleid. Met de kanttekening dat het een afgeleide is van de modelmatig bepaalde marktwaarde in verhuurde staat. De daadwerkelijke waarde in het economisch verkeer wordt niet weergegeven maar wel wordt een stap gezet op weg naar een meer realistischere weergave van de waarde van ons vastgoedbezit. Namelijk een waarde die tot uitdrukking brengt dat wij in tegenstelling tot een commerciële belegger bewust economische voordelen laten liggen om onze sociaal maatschappelijke doelen te halen.

Om vanuit de marktwaarde de beleidswaarde voor onze woningen en parkeervoorzieningen te kunnen bepalen worden vier stappen gezet die visueel zijn weergegeven in de tabel op pagina 53. Overigens ligt bij ons intramuraal zorgvastgoed en MOG, de beleidswaarde en de marktwaarde gelijk.
Als woningstichting is het onze taak om te zorgen dat wij over voldoende sociale huurwoningen beschikken. De omvang van de sociale woningvoorraad wordt afgestemd met de gemeenten waar wij gevestigd zijn.

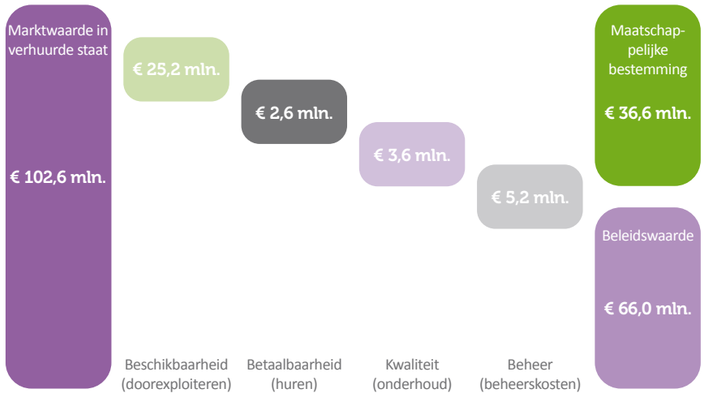
Hierdoor is de mogelijkheid van het structureel verkopen, zoals in de marktwaarde uitgangspunt is, niet mogelijk. De eerste stap in de waardevermindering van ons vastgoedbezit vloeit dus voort uit een waardering gebaseerd op het doorexploiteerscenario in plaats van het meer lucratieve scenario van structurele verkoop.

Om voldoende betaalbare woningen beschikbaar te houden en qua toewijzing aan de wettelijke vereisten te voldoen, is de maximaal te vragen huur begrensd en valt in de meeste situaties lager uit dan de markthuur. De tweede stap is een waardevermindering doordat gerekend wordt met de daadwerkelijke huur en niet met de markthuur.

Om voldoende sociale woningen op de lange termijn beschikbaar te houden voeren wij een onderhoudsbeleid dat is gericht op de lange termijn. Onze onderhoudskosten liggen door de hogere eisen die wij stellen aan de kwaliteit van ons vastgoed hoger dan de bij de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In de derde stap zetten wij onze daadwerkelijke onderhoudsuitgaven in. Deze uitgaven liggen hoger dan in het handboek waardoor de kasstroom afneemt en de waarde van ons bezit lager die hierop gebaseerd is, lager uitvalt.

Het exploiteren van de sociale woningvoorraad zorgt naast de reguliere beheerkosten voor extra uitgaven bijvoorbeeld op het gebied van de leefbaarheid in onze wijken, sociaal incassobeleid en buurtbemiddeling. Ook onze administratieve lasten liggen hoger door een strengere wetgeving en verantwoordingsplicht dan bij een commerciële belegger. In de vierde stap zetten wij de extra verbonden kosten in die eveneens tot een lagere waarde van ons bezit leiden.

Van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde



5.3 | Vermogen en financiële middelen

Uit het vorige hoofdstuk blijkt dat wij rijker lijken dan feitelijk zijn. Ons vermogen zit echter in de stenen en staat niet op de bank. Eind 2018 bedroeg ons liquiditeitssaldo € 692.000,-. Van overtollige liquide middelen is dan ook geen sprake meer. WSW hanteert hier overigens de norm voor dat het meerdere boven de 10% van de huren en vergoedingen niet noodzakelijk is voor de normale bedrijfsvoering en als overtollig bestempeld kan worden.
Wij hanteren het uitgangspunt dat de liquide middelen voldoende moeten zijn om te kunnen voldoen aan de verplichtingen en ambities zoals opgenomen in onze meerjarenbegroting. We bewaken dit uitgangspunt door de kasstroom te monitoren en indien nodig corrigerende maatregelen te treffen. Via de trimesterrapportage informeren wij onze RvC hierover.

Het kunnen voldoen aan de liquiditeitseis op korte termijn is maar één aspect van de financiële continuïteit. Ook op lange termijn willen wij ons bezit in stand houden om onze maatschappelijke opgave uit te kunnen voeren.
In hoeverre wij hier daadwerkelijk in slagen wordt getoetst door de AW en het WSW.

In 2018 hebben beide externe toezichthouders hiervoor een gezamenlijk boordelingskader opgesteld.
Hun beoordeling van de financiële continuïteit is gericht op drie onderdelen:
- Liquiditeit
- Vermogen
- Onderpand

In de ratio's Interest Coverage Ratio (ICR), Loan To Value (LTV) en solvabiliteit vormen de werkelijke kasstromen en het beleid dat gepaard gaat met onze maatschappelijke taak een centrale rol. De dekkingsratio daarentegen houdt geen rekening met onze maatschappelijke opgave en gaat juist uit van een scenario waarin wij worden opgeheven en ons totale bezit verkocht zou worden.
In de inleiding en in hoofdstuk 5.1 is aangegeven dat wij passend binnen onze mogelijkheden dit jaar maar ook in de toekomst uitvoering geven aan ons beleid. Ook voor ons zijn de vier ratio's het uitgangspunt om te toetsen of de beleidskeuzes die wij maken financieel verantwoord zijn en onze continuïteit niet schaden.

Het eigen vermogen is een belangrijke indicator om te beoordelen of er sprake is van een gezonde financiële basis. Onze eigen vermogen in de jaarrekening is gewaardeerd op marktwaarde maar de kengetallen zijn gebaseerd op basis van beleidswaarde.

De opbouw van ons eigen vermogen van marktwaarde naar beleidswaarde is weergegeven in onderstaande tabel.

De opbouw van ons Eigen Vermogen

Gepresenteerd Eigen Vermogen		**€ 60.043.000**
Af Maatschappelijke bestemming	61,0%	
Beschikbaarheid		€ 25.209.000
Betaalbaarheid		€ 2.624.000
Kwaliteit		€ 3.597.000
Beheer		€ 5.158.000
Verwacht eigen vermogen (o.b.v. beleidswaarde)		€ 23.455.000

Kortom de solvabiliteit die inzicht geeft in onze eigen vermogenspositie rekening houdende met ons maatschappelijk beleid bedraagt 34,2% en ligt daarmee boven de norm van 20%.

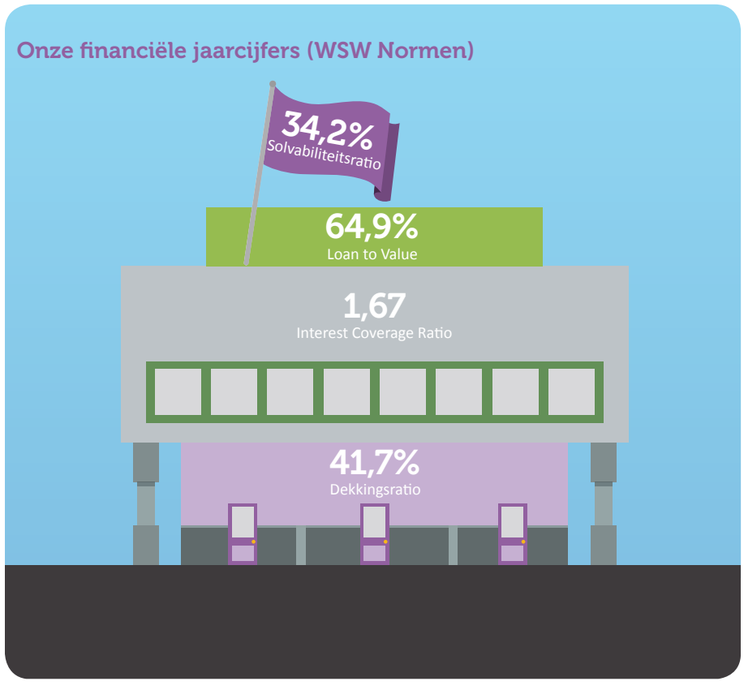
Naast eigen vermogen hebben wij in verleden leningen aangetrokken om ons vastgoedbezit te verwerven. Omdat wij een relatief jong bezit hebben is ons vreemd vermogen met € 42.849.000,- relatief hoog. Omgerekend per gewogen verhuureenheid bedraagt de nominale schuld € 41.650,-.
Via de LTV wordt getoetst of onze vastgoedportefeuille op de lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van onze schuldpositie.

Hiervoor wordt nominale schuld/beleidswaarde € 42.849.000/€ 66.047.000 is 64,9%. Dit ligt binnen de maximale grens van 75%.

Naast de vermogenspositie is het voldoen aan de liquiditeitsverplichtingen een goede graadmeter voor de verdere toetsing. Zo monitort de ICR of wij op korte en middellange termijn voldoende kasstromen genereren om de renteverplichtingen van onze leningen te kunnen voldoen. Dit ratio komt tot stand door de operationele kasstroom + rentelasten-rentebaten/rentelasten-rentebaten interne lening. € 2.916.000/€ 1.774.000. De ratio ligt in 2018 met 1,67% hoger dan de norm van 1,4%. In hoofdstuk 5.1 is aangegeven dat de liquiditeit onze aandacht heeft.

In de vierde toets wordt vastgesteld dat als Woningstichting Domus haar activiteiten staakt de marktwaarde van ons onderpand voldoende is om onze schulden af te lossen. € 42.849.000/€ 102.635.000 is 41,7%. Dit is binnen de maximale norm van 70%.

Overigens wordt voor DAEB en niet DAEB afzonderlijk eveneens aan de vier financiële ratio's voldaan.
In onderstaande graphic zijn de vier ratio's gevisualiseerd.



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)	2019	2020	2021	2022	2023
Bedrijfsopbrengsten	7.040	7.185	7.654	7.804	7.881
Bedrijfslasten	-6.747	-7.553	-4.228	-4.471	-4.427
Niet gerealiseerde waarde-verandering vastgoed-portefeuille	1.794	2.079	1.914	1.875	1.905
Saldo financiële baten en lasten	-1.738	-1.790	-1.820	-1.779	-1.736
Vennootschapsbelasting	-535	-560	-495	-454	-505
Jaarresultaat na Belasting	-186	-639	3.025	2.974	3.118

Verkoop

In 2018 is geen woning verkocht. De doelstelling uit ons ondernemingsplan om twee woningen te verkopen is derhalve niet gerealiseerd.

6 | Verklaring bestuur en Raad van Commissarissen

Het jaarverslag 2018 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 4.895.603 (positief) over 2018 ten gunste te brengen van de overige reserves.

Roermond, 7 mei 2019

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 2018, bestaande uit het bestuursverslag, de jaarrekening en de overige gegevens goedgekeurd op 7 mei 2019. Het voorstel ten aanzien van de resultaatsbestemming is door de Raad aangenomen.

Roermond, 7 mei 2019

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

Deel II | Jaarrekening

Inhoud

1. Balans per 31 december 2018 (na resultaatbestemming)

2. Winst- en - Verliesrekening over het boekjaar 2018

3. Kasstroomoverzicht over 2018

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 Gescheiden overzichten DAEB/niet-DAEB

4.5 Overige toelichtingen

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2018 (na resultaatbestemming)

Activa	Toelichting	in euro's 2018	in euro's 2017
Vaste Activa			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	94.631.607	90.343.066
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	8.003.851	7.580.311
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	180.872	308.880
		102.816.330	98.232.257
Materiele Vaste Activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	480.932	304.602
Financiële vaste activa	3		
Latente belastingvordering(en)	3.1	117.870	129.491
Totaal vaste activa		103.415.132	98.666.350
Vlottende Activa			
Vorderingen	4		
Huurdebiteuren	4.1	18.844	24.947
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.2	89.067	76.687
Overige vorderingen	4.3	7.077	36.890
Overlopende activa	4.4	23.756	16.938
		138.744	155.462
Liquide middelen	5	692.369	1.683.445
Totaal vlottende activa		831.113	1.838.907
Totaal Activa		**104.246.245**	**100.505.257**

Passiva		in euro's 2018	in euro's 2017
Eigen Vermogen	6		
Overige reserves	6.1	30.449.789	29.312.052
Herwaarderingsreserve	6.2	29.592.956	25.835.090
		60.042.745	55.147.142
Voorzieningen	7		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	7.1	0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	7.2	37.002	0
		37.002	0
Langlopende schulden	8		
Schulden/leningen overheid	8.1	716.209	961.477
Schulden/leningen kredietinstellingen	8.2	40.987.625	41.887.684
		41.703.834	42.849.161
Kortlopende schulden	9		
Schulden aan overheid	9.1	245.268	298.549
Schulden aan kredietinstellingen	9.2	900.059	867.069
Schulden aan leveranciers	9.3	299.207	325.246
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.4	43.259	38.145
Schulden ter zake van pensioenen	9.5	9.159	8.712
Overlopende passiva	9.6	965.712	971.231
		2.462.664	2.508.952
Totaal Passiva		**104.246.245**	**100.505.257**

2. WINST- EN- VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2018

Functioneel model	Toelichting	in euro's 2018	in euro's 2017
Huuropbrengsten	10	6.771.460	6.685.789
Opbrengsten servicecontracten	11.1	249.697	260.559
Lasten servicecontracten	11.2	-265.914	-227.068
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	12	-696.258	-730.430
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-1.504.873	-1.234.890
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	1.069.094	-967.060
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**3.485.018**	**3.786.900**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		0	334.500
Toegerekende organisatiekosten		-3.250	-3.234
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		0	-287.416
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	15	**-3.250**	**43.850**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.1	148.520	-533.397
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	3.757.866	-3.506.124
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**3.906.386**	**-4.039.521**
Opbrengst overige activiteiten		6.475	25.010
Kosten overige activiteiten		-3.191	-21.207
Netto resultaat overige activiteiten	17	**3.284**	**3.803**
Overige organisatiekosten	18	**-66.641**	**-32.865**
Leefbaarheid	19	**-66.161**	**-97.820**
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		143	0
Rentelasten en soortgelijke kosten		-1.757.611	-1.801.658
Saldo financiele baten en lasten	20	**-1.757.468**	**-1.801.658**
Resultaat voor belastingen		**5.501.169**	**-2.137.311**
Belastingen	21	-605.566	-960.823
Resultaat na belastingen		**4.895.603**	**-3.098.134**

3. Kasstroomoverzicht over 2018

(volgens de directe methode)	in euro's 2018	in euro's 2017
Ontvangsten		
Huurontvangsten	6.821.573	6.687.683
Vergoedingen	251.051	260.560
Overige bedrijfsontvangsten	7.793	33.711
Rente ontvangsten	0	6.715
Saldo ingaande kasstromen	**7.080.417**	**6.988.669**
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-668.612	-641.708
Onderhoudsuitgaven	-1.223.593	-1.105.863
Overige bedrijfslasten	-1.179.048	-983.807
Rente uitgaven	-1.773.778	-1.816.399
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-67.049	-4.798
Verhuurdersheffing	-416.158	-469.608
Vennootschapsbelasting	-540.468	-1.645.469
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-25.204	-53.150
Saldo uitgaande kasstromen	**-5.893.910**	**-6.720.802**
Kasstroom uit operationele activiteiten	**1.186.507**	**267.867**

MVA ingaande kasstroom	in euro's 2018	in euro's 2017
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	0	342.000
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	0	342.000
Nieuwbouw, huur, woon- en niet woongelegenheden	-223.639	-497.318
Woningverbetering woon- en niet- woongelegenheden	-585.705	-405.341
Investering overig	-202.619	-10.860
Externe kosten bij verkoop	0	-7.500
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-1.011.963	-921.019
Kasstroom uit (des) investeringen	**-1.011.963**	**-579.019**
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-1.048.691	-1.012.546
Aflossingen ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	0
Aflossingen ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-116.929	-112.087
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-1.165.620**	**-1.124.633**
Mutatie liquide middelen	**-991.076**	**-1.435.785**
Wijziging kortgeld	**0**	**0**
Liquide middelen per 1 januari	**1.683.445**	**3.119.230**
Mutatie liquide middelen	**-991.076**	**-1.435.785**
Liquide middelen per 31 december	**692.369**	**1.683.445**

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 2018 tot en met 31 december 2018. 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 mutatie voorziening dubieuze huurdebiteuren en afboeking van dubieuze huurdebiteuren

In de handleiding toepassen functionele indeling winst-en verliesrekening bij corporaties (Verslagjaar 2018) staat vermeld dat de mutatie dubieuze huurdebiteuren en afboeking van dubieuze huurdebiteuren moet worden gepresenteerd onder de netto huuropbrengsten. In 2017 zijn deze gepresenteerd onder de lasten verhuur- en beheeractiviteiten. De presentatie van de vergelijkende cijfers over 2017 is 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

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2018 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB vastgoed.

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. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meeste recente taxatie (IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9% tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstprijs.

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 verkrijgings- 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 2018 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. In 2019 staat wel de sloop van het complex aan de Bredeweg gepland. Fiscaal heeft nog geen afwaardering plaatsgevonden.

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.

Ultimo 2018 bedraagt de fiscale boekwaarde € 94,0 miljoen, terwijl de marktwaarde € 102,6 miljoen bedraagt en derhalve hoger ligt. Er is sprake van een waarderingsverschil van € 8,6 miljoen, waardoor bij waardering sprake zou zijn van een latente belastingverplichting van € 2,2 miljoen, zijnde 25,0% van het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de marktwaarde ultimo 2018.

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 2018 en het fiscale resultaat 2018 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 2018). 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 bepaling van de beleidswaarde
De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningstichting Domus en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde,
met uitzondering van:

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

Voor zover afwijkend aan de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie- zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 15.

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

Uitgangspunten en grondslagen voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2018 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen,baten, lasten respectievelijk kasstroom volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;

- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB verhuureenheden. De woningen zijn meegeteld voor een factor 1, MOG voor een factor 2 en parkeergelegenheden voor een factor 0,2

- Vorderingen, verplichtingen,baten,lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van fiscaal resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

Grondslagen voor het opstellen 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 2018			
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 1 januari 2018	90.343.066	7.580.311	97.923.377
Mutaties			
Investeringen-uitgaven na eerste verwerking	536.122	693	536.815
Overboeking van DAEB vastgoed in ontwikkeling	496.114	0	496.114
Overboeking waardeverandering van DAEB vastgoed in ontwikkeling	-227.234	0	-227.234
Buitengebruikstellingen en afstotingen	0	0	0
Aanpassing marktwaarde (niet gerealiseerde waardeveranderingen)	3.772.543	-14.677	3.757.866
Overige waardeveranderingen	-289.004	437.524	148.520
Totaal mutaties 2018	4.288.541	423.540	4.712.081
31 december 2018			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	74.059.144	5.718.142	79.777.286
Cumulatieve herwaarderingen (= positieve HWR)	26.807.257	2.785.699	29.592.956
Cumulatieve waardeveranderingen (= negatieve HWR)	-6.234.794	-499.990	-6.734.784
Boekwaarde per 31 december 2018	94.631.607	8.003.851	102.635.458

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. in 2015 en 2018 is 100% getaxeerd, in 2016 en 2017 is een taxatie-update verstrekt door de taxateur.

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 2018, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken (gewaardeerd volgens de basisversie van het waarderingshandboek):

Categorie onroerende zaken	Aantal onroerende zaken per 31 december 2018
Woongelegenheden	711
Parkeergelegenheden	284

Woningstichting Domus heeft per 31 december 2018, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken (gewaardeerd volgens de fullversie van het waarderingshandboek):

Categorie onroerende zaken	Aantal onroerende zaken per 31 december 2018
Intramuraal vastgoed	253
Maatschappelijk onroerend goed	4

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:

Veronderstelling	Mutatiekans
Woongelegenheden	2,00%-25,00%
Parkeergelegenheden	2,00%-25,00%

Disconteringsvoet

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

Categorie onroerende zaken	Spreiding disconteringsvoet
Woongelegenheden	6,99% -7,67%
Maatschappelijk onroerend goed	8,57% -8,96%
Parkeergelegenheden	6,55% -6,64%
Intramuraal vastgoed	7,50% -9,11%

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	2018	2019	20120	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging	7,20%	4,60%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per VHE - EGW	€ 809	Afhankelijk van bouwjaar en oppervlakte-klasse geldt een positieve danwel nega-tieve opslag.			
Instandhoudingsonderhoud per VHE - MGW	€ 853				
Mutatieonderhoud per VHE - EGW	€ 883				
Mutatieonderhoud per VHE - MGW	€ 663				
Achterstallig onderhoud per VHE - EGW	N.v.t.				
Achterstallig onderhoud per VHE - MGW	N.v.t.				
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 436				
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 428				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1421%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%				
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,561%	0,592%	0,592%	2022: 0,593% 2023 e.v.: 0,567%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden		1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
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	€ 518				
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0				
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,50%				
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%				

Parameters Parkeer-gelegenheden	2018	2019	2020	20221	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 50				
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 166				
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 26,0				
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 37				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%				
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 518				
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0				
Verkoopkosten per eenheid	€ 518				
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**
Disconteringsvoet	7,5%-8,%	
Markthuurstijging	2,50%	2,50%-3,00% bij drie van de vier MOG panden
Mutatie en verkoopkans	Doorlopend in gebruik zonder feite-lijke mutatiekosten	Bij een van de vier MOG panden is uit-gegaan van doorlo-pend in gebruik.
Onderhoud	Transformatiekosten	Eenmalige post voor achterstallig onderhoud c.q. asbestsanering

De disconteringsvoet is bij het intramuraal zorgvastgoed is lager aan gehouden 7,5% of 8% omdat sprake is van zeer courant zorgvastgoed.

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 zorgvastgoed complexen zijn transformatiekosten opgenomen. In twee van de vier MOG complexen zijn eenmalige posten opgenomen voor achterstallig onderhoud danwel asbestsanering.

Beleidswaarde

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

Woningstichting Domus heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

EGW/MGW ultimo 2018	Daeb	Niet Daeb
Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur	79,4%	81,4%
Onderhoudsnorm	€ 1.463	€ 1.463
Beheerlasten	€ 1.098	€ 1.098
Discontovoet	7,43%	7,22%

De onderhoudsnorm is gebaseerd op de lasten onderhoudsactiviteiten uit de functionele winst en verliesrekening 2018. Getoetst is of deze onderhoudskosten in lijn zijn met de Meerjarenbegroting over de periode 2019-2028. De beheerlasten zijn gebaseerd op de lasten verhuur en beheeractiviteiten en de overige directe operationele kosten uit de functionele winst en verliesrekening 2018. Op deze lasten zijn in mindering gebracht de verhuurderheffing en saneringsheffing. Daarnaast zijn vanwege het incidentele karakter de verhuiskosten Bredeweg evenmin meegenomen. Voor het boekjaar 2019 worden scherpere definities verwacht voor onderhoud en beheer, hetgeen de vergelijkbaarheid tussen woningcorporaties bevordert. Dit kan het volgend jaar tot aanpassingen in de beleidswaarde leiden.

Sensitiviteitsanalyse:

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

EGW/MGW ultimo 2018	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Daeb	Niet Daeb
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-4.795.800	-485.000
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	997.500	105.500
Lasten onderhoud	€ 100 hoger	-736.100	-34.000
Lasten beheer	€ 100 hoger	-1.397.700	-66.400

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

Per 31 december 2018 is in totaal € 29,593 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 25,835 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving

De realisatie van de ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Domus. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die naar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Woningstichting Domus heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet eerst of op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB- en niet DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 36,6 miljoen. het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat Daeb en niet DAEB		102.635
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	25.209	
Betaalbaarheid (huren)	2.624	
Kwaliteit (onderhoud)	3.597	
Beheer (beheerkosten)	5.158	
	36.588	
Beleidswaarde		66.047

Dit impliceert dat circa 60,9% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Toelichting op de aard van DAEB- en niet-Daeb activiteiten

Woningstichting Domus bezit de volgende niet-DAEB-verhuureenheden:

	Aantal VHE 2018	Aantal VHE 2017
DAEB-activiteit Niet Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie MOG Intramuraal Zorgvastgoed	 680 4 253	 677 3 253
Totaal DAEB	937	933
Niet DAEB-activiteit Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie Parkeergelegenheden	 31 284	 31 284
Totaal Niet DAEB	315	315
Totaal Daeb en niet-DAEB	1.252	1.248

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 121.352.000 peildatum 1-1-2017. (2017: € 118.199.000 peildatum 1-1-2016).

1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	DAEB vastgoed in ontwikkeling in euro's
1 januari 2018	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	536.114
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-227.234
Boekwaarde per 1 januari 2018	308.880
Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-496.114
Overboeking waardeveranderingen naar DAEB-vastgoed in exploitatie	187.234
Investeringen Bredeweg	180.872
Totaal mutaties 2018	-128.008
31 december 2018	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	220.872
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-40.000
Boekwaarde per 31 december 2018	180.872

Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie

In 2017 is het project St. Christoffelstraat (4 DAEB-woningen) in ontwikkeling genomen, gevolgd door het in exploitatie nemen begin 2018.

Gedurende 2018 zijn geen investeringen gedaan voor dit project.

2. Materiele Vaste Activa

	Onroerende en roerende zaken en dienste van de exploitatie in euro's
1 januari 2018	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	627.275
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-322.674
Boekwaarde per 1 januari 2018	304.602
Mutaties	
Investeringen	202.619
Afschrijvingen	-26.289
Totaal mutaties 2018	176.330
31 december 2018	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	829.894
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-348.963
Boekwaarde per 31 december 2018	480.932

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

De investering bestaat hoofdzakelijk uit de verbouwing van ons kantoorpand aan de Jesuitenstraat 2 te Roermond.

3. Financiële vaste Activa

3.1 Latente belastingvordering(en)

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

	in euro's 2018	in euro's 2017
Boekwaarde per 1 januari	129.491	134.872
Mutaties	-11.621	-5.381
Boekwaarde per 31 december	117.870	129.491

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.

In 2017 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 2018 is er voor dit (tijdelijke) waarderingsverschil sprake van een latente belastingverplichting (verantwoord onder de voorzieningen).

Belastinglatentie leningportefeuille

	in euro's 2018	in euro's 2017
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 3,038% (2017: 3,02%)	566.263	511.828
Latentie gebaseerd op tarief vennootschapsbelasting zie onderstaand (2017:25%)	117.870	127.957

	2019	2020	2021	2022	2023ev
VPB tarief	25,00%	22,55%	20,50%	20,50%	20,50%

De nominale waarde van de latentie bedraagt € 177.456. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 7.026 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

Belastinglatentie voor verkoop bestemd vastgoed

	in euro's 2018	in euro's 2017
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van (2017: 3,02%) gerekend met een verwacht gemiddeld verkoopmoment.	0	6.137
Latentie gebaseerd op tarief vennootschapsbelasting (25%)	0	1.534

4. Vorderingen

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

4.1 Huurdebiteuren

	in euro's 2018	in euro's 2017
Huurdebiteuren zittende huurders	18.844	24.947
Huurdebiteuren vertrokken huurders	15.889	23.660
Af: voorziening oninbaarheid	-15.889	-23.660
Totaal	18.844	24.947

De huurachterstand huurdebiteuren uitgedrukt in een % van de nettojaarhuur	0,28%	0,37%

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	in euro's 2018	in euro's 2017
Boekwaarde per 1 januari	23.660	21.595
Dotatie ten laste van de exploitatie	1.738	5.573
Afgeboekte oninbare posten	-9.509	-3.509
Boekwaarde per 31 december	15.889	23.660

4.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	in euro's 2018	in euro's 2017
Vennootschapsbelasting 2017	89.067	76.687
	89.067	76.687

4.3 Overige vorderingen

	in euro's 2018	in euro's 2017
Overige vorderingen	0	3.260
Te ontvangen huurders	22.592	38.554
Af: voorziening oninbaarheid te ontvangen huurders	-15.515	-4.924
Totaal	7.077	36.890

4.4 Overlopende activa

	in euro's 2018	in euro's 2017
Verzekeringen	7.886	3.616
Onderhoud	6.251	13.142
Overige posten	9.619	180
Totaal	23.756	16.938

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2019.

5. Liquide middelen

	in euro's 2018	in euro's 2017
Kas	237	711
Bank	692.132	1.682.735
Totaal	692.369	1.683.445

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 2017

De jaarrekening 2017 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 7 mei 2018
De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 ten bedrage van € 4.895.603 (positief)
geheel ten gunste 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:

	in euro's 2018	in euro's 2017
Stand per 1 januari	29.312.052	28.780.343
Resultaat boekjaar	4.895.603	-3.098.134
realisatie uit herwaarderingsreserve (verkoop)	0	123.719
Mutatie herwaarderingsreserve	-3.717.866	3.506.124
Stand per 31 december	30.489.789	29.312.052

6.2 Herwaarderingsreserve

	2018		2017	
	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	23.034.714	2.800.376	26.811.377	2.653.556
Realisatie uit hoofde van verkoop	0	0	-123.719	0
Toename/Afname agv wijziging van de marktwaarde	3.772.543	-14.677	-3.474.516	-31.608
Herclassificaties/ herkwalificaties	0	0	-178.428	178.428
Overige mutaties	0	0	0	0
Boekwaarde per 31 december	26.807.257	2.785.699	23.034.714	2.800.376

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:

	in euro's 2018	in euro's 2017
Boekwaarde per 1 januari	0	0
Dotatie	0	227.234
Onttrekking	0	-227.234
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:

	in euro's 2018	in euro's 2017
Boekwaarde per 1 januari	0	29.722
Mutaties	37.002	-29.722
Boekwaarde per 31 december	37.002	0

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 was er voor dit (tijdelijke) waarderingsverschil sprake van een latente belastingvordering (verantwoord onder de financiele vaste activa).

Belastinglatentie voor verkoop bestemd vastgoed

	2018
Contante waarde verschil uitgaande van een netto disconteringsvoet van 3,038% (2017: 3,02%) gerekend met een verwacht gemiddeld verkoopmoment.	169.140
Latentie gebaseerd op onderstaand VPB tarief zie onderstaand (2017: 25%).	37.002

	2019	2020	2021	2022	2023
VPB tarief	25,00%	22,55%	20,50%	20,50%	20,50%

De nominale waarde van de latentie bedraagt € 39.719. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 8.971 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

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:

	in euro's 2018	in euro's 2017
Stand per 1-1	44.014.780	45.139.415
aflossingen	-1.165.618	-1.124.635
Stand per 31-12	42.849.162	44.014.780
aflossingsverplichting	-1.145.327	-1.165.618
Langlopend 31-12	41.703.835	42.849.162
Marktwaarde per 31 december	60.704.872	63.568.915

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. De gepresenteerde marktwaarde van de leningen is inclusief opgelopen rente.

Borging door WSW

Per ultimo 2018 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 42.727.000 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 6 maanden	0	< 1 jaar (kort-lopend)	0
1%-2%	738	van 6 maanden tot 1 jaar	1.860	van 1 tot 5 jaar	746
2%-3%	1.890	van 1 tot 5 jaar	7.123	van 5 tot 10 jaar	4.868
3%-4%	11.572	van 5 tot 10 jaar	738	van 10 tot 15 jaar	1.220
4%-5%	23.071	> 10 jaar	31.982	van 15 tot 20 jaar	738
5%-6%	4.432		0	> 20 jaar	34.131
>6%	0		0		0
	41.703		41.703		41.703

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 1.145.327 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 4,05% (2017, 4,03%)

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	€ 121.980

9. Kortlopende schulden

	31-12-2018 in euro's	31-12-2017 in euro's
9.1 Schulden aan overheid	245.268	298.549
9.2 Schulden aan kredietinstellingen	900.059	867.069
9.3 Schulden aan leveranciers	299.207	325.246
9.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	43.259	38.145
9.5 Schulden ter zake van pensioenen	9.159	8.712
9.6 Overlopende passiva	965.712	971.231
Totaal	2.462.664	2.508.952

9.1 Schulden aan overheid

	31-12-2018 in euro's	31-12-2017 in euro's
Kortlopend deel van de langlopende schulden	245.268	298.549
Totaal	245.268	298.549

9.2 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2018 in euro's	31-12-2017 in euro's
Kortlopend deel van de langlopende schulden	900.059	867.069
Totaal	900.059	867.069

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:

	31-12-2018 in euro's	31-12-2017 in euro's
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	25.344	33.506
Omzetbelasting	1.440	4.639
Vennootschapsbelasting	16.475	0
Totaal	43.259	38.145

9.5 Schulden ter zake van pensioenen

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

	31-12-2018 in euro's	31-12-2017 in euro's
SPW	9.159	8.712

9.6 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31-12-2018 in euro's	31-12-2017 in euro's
Niet vervallen rente	884.197	900.364
Vooruitontvangen huren	51.222	43.573
Reservering controle jaarrekening	30.000	25.000
Overige overlopende passiva	293	2.294
Totaal	965.712	971.231

DAEB/niet-DAEB gescheiden balans 2018

	DAEB	Niet DAEB	Eliminaties	Totaal
Activa (voor resultaatverdeling)				
Vaste Activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	94.631.607			94.631.607
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		8.003.851		8.003.851
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	180.872			180.872
Totaal van vastgoedbeleggingen	**94.812.479**	**8.003.851**	**0**	**102.816.330**
Materiele Vaste Activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	480.932			480.932
Totaal van Materiele Vaste Activa	**480.932**	**0**	**0**	**480.932**
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	5.475.043	**0**	-5.475.043	0
Interne lening	2.565.000	**0**	-2.565.000	
Latente belastingvordering(en)	107.851	10.019		117.870
Totaal van Financiele Vaste Activa	**8.147.894**	**10.019**	**-8.040.043**	**117.870**
Totaal vaste activa	**103.441.305**	**8.013.870**	**-8.040.043**	**103.415.132**
Vlottende Activa				
Vorderingen				
Huurdebiteuren	18.710	134		18.844
Belastingen en premies sociale verzekeringen	85.147	3.920		89.067
Overige vorderingen	3.906	3.172		7.078
Overlopende activa	21.736	2.019		23.755
Totaal van vorderingen	**129.499**	**9.245**	**0**	**138.744**
Liquide middelen	**521.421**	**170.948**		**692.369**
Totaal vlottende activa	**650.920**	**180.193**	**0**	**831.113**
Totaal Activa	**104.092.225**	**8.194.063**	**-8.040.043**	**104.246.245**

	DAEB	Niet DAEB	Eliminaties	Totaal
Passiva				
Eigen Vermogen				
Overige reserves	29.592.978	2.785.699	-2.785.699	29.592.578
Herwaarderingsreserve	25.554.165	2.110.624	-2.110.624	25.554.165
Resultaat lopend boekjaar	4.895.602	578.720	-578.720	4.895.602
Totaal van eigen vermogen	**60.042.745**	**5.475.043**	**-5.475.043**	**60.042.745**
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0		0
Voorziening latente belastingverplichtingen	37.002			37.002
Totaal van voorzieningen	**37.002**	**0**	**0**	**37.002**
Langlopende schulden				
Schulden/leningen overheid	711.158	5.051		716.209
Schulden/leningen kredietinstellingen	40.987.625			40.987.625
Interne lening	0	2.565.000	-2.565.000	0
Totaal Langlopende schulden	**41.698.783**	**2.570.051**	**-2.565.000**	**41.703.834**
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	128.339	116.929		245.268
Schulden aan kredietinstellingen	900.059	0		900.059
Schulden aan leveranciers	273.077	26.130		299.207
Belastingen en premies sociale verzekeringen	40.982	2.277		43.259
Schulden ter zake van pensioenen	8.380	779		9.159
Overlopende passiva	962.858	2.854		965.712
Totaal kortlopende schulden	**2.313.695**	**148.969**	**0**	**2.462.664**
Totaal Passiva	**104.092.225**	**8.194.063**	**-8.040.043**	**104.246.245**

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 2018 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW 115,9% (ultimo 2017: 113,4%). De vereiste dekkingsgraad ligt eind 2017 op 125,5%. 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 2018 bedraagt het budget € 16.173 (2017 € 18.948).

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 € 1.645.000.

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 € 124.684.000 met peildatum 1-1-2018.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben na balansdatum geen gebeurtenissen plaatsgevonden die van invloed zijn op jaarrekening 2018.

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

10. Huuropbrengsten

	in euro's 2018	in euro's 2017
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	6.425.314	6.312.418
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	26.942	23.909
	6.452.256	6.336.326
Af: huurderving wegens leegstand	81.719	48.169
Af: huurderving wegens oninbaarheid	13.324	7.095
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	6.357.213	6.281.062
Huuropbrengsten niet- DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	296.753	292.966
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	131.906	124.692
	428.659	417.657
Af: huurderving wegens leegstand	14.411	12.880
Af: huurderving wegens oninbaarheid	0	51
Subtotaal huuropbrengsten Niet -DAEB vastgoed in exploitatie	414.247	404.727
Totaal Huuropbrengsten	6.771.460	6.685.789

Vanaf 2018 is het verplicht om de mutatie van de voorziening voor dubieuze huurdebiteuren en afboeking van dubieuze huurdebiteuren op te nemen onder de huuropbrengsten. In 2017 zijn deze gepresenteerd onder lasten verhuur en beheer. De vergelijkende cijfers uit 2017 zijn hiervoor aangepast.

11.1 Opbrengsten servicecontracten

	in euro's 2018	in euro's 2017
Overige goederen, leveringen en diensten	270.426	269.476
Af:		
Opbrengstenderving wegens leegstand	20.729	8.917
Totaal opbrengsten servicecontracten	249.697	260.559

11.2 Lasten servicecontracten

	in euro's 2018	in euro's 2017
Overige goederen, leveringen en diensten	265.914	227.068

12. Lasten verhuur-en beheeractiviteiten

	in euro's 2018	in euro's 2017
Toegerekende personeelskosten	374.095	373.573
Toegerekende overige organisatiekosten	306.037	341.055
Toegerekende afschrijvingen	16.126	15.802
Totale lasten verhuur- en beheeractiviteiten	696.258	730.430

Vanaf 2018 is het verplicht om de mutatie van de voorziening voor dubieuze huurdebiteuren en afboeking van dubieuze huurdebiteuren op te nemen onder de huuropbrengsten. In 2017 zijn deze gepresenteerd onder lasten verhuur en beheer. De vergelijkende cijfers uit 2017 zijn hiervoor aangepast.

13. Lasten onderhoudsactiviteiten

	in euro's 2018	in euro's 2017
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	349.908	264.150
Onderhoudslasten (cyclisch)	968.488	799.793
Toegerekende personeelskosten	97.152	86.441
Toegerekende overige organisatiekosten	85.637	81.187
Toegerekende afschrijvingen	3.688	3.320
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	1.504.873	1.234.890

	in euro's 2018	in euro's 2017
Lasten onderhoudsactiviteiten		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.453.772	1.212.327
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Niet -DAEB vastgoed in exploitatie	51.101	22.564
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	1.504.873	1.234.890

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

	in euro's 2018	in euro's 2017
Planmatig Onderhoud	940.112	793.278
Mutatieonderhoud	124.374	75.697
Klachtenonderhoud	217.222	181.795
Toegerekende personeelskosten	88.920	81.905
Toegerekende overige organisatiekosten	79.769	76.501
Toegerekende afschrijvingen	3.375	3.150
Totaal onderhoudslasten	1.453.772	1.212.327

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

	in euro's 2018	in euro's 2017
Planmatig Onderhoud	28.376	6.515
Klachtenonderhoud	8.311	6.657
Toegerekende personeelskosten	8.232	4.536
Toegerekende overige organisatiekosten	5.868	4.686
Toegerekende afschrijvingen	314	170
Totaal onderhoudslasten	51.101	22.564

14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	in euro's 2018	in euro's 2017
Toegerekende personeelskosten	109.187	112.824
Toegerekende overige organisatiekosten	76.529	67.835
Toegerekende afschrijvingen	3.617	3.730
Saneringsheffing	61.360	0
OZB	322.242	313.063
Verhuurderheffing	496.158	469.608
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.069.094	967.060

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:

	in euro's 2018	in euro's 2017
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit (inclusief externe verkoopkosten)	0	334.500
Af: boekwaarde	0	-287.416
Af: toegerekende organisatiekosten	-3.250	-3.234
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	-3.250	43.850

16.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	in euro's 2018	in euro's 2017
Dotatie voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen	0	-227.234
Terugname voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen	94.645	0
DAEB-vastgoed in exploitatie- mutatie marktwaarde	-383.649	-461.843
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie- mutatie marktwaarde	437.524	155.680
	148.520	-533.397

In 2017 is een voorziening onrendabele investeringen gevormd voor het project St. Christoffelstraat. De marktwaarde per 31 december 2018 valt hoger uit dan in 2017 was berekend. Het verschil ad € 94.645 is in 2018 verantwoord als terugname voorziening onrendabele investeringen.
Per saldo resteert een onrendabele investering van € 132.589.

16.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	in euro's 2018	in euro's 2017
DAEB-vastgoed in exploitatie - mutatie marktwaarde:		
Niet gerealiseerde waardeveranderingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	3.772.543	-3.474.516

	in euro's 2018	in euro's 2017
Niet- DAEB vastgoed in exploitatie - mutatie marktwaarde:		
Niet gerealiseerde waardeveranderingen		
Niet- DAEB vastgoed in exploitatie	-14.677	-31.608

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

	in euro's 2018	in euro's 2017
Opbrengsten beheerdiensten	6.475	25.010
Kosten beheerdiensten	-3.191	-21.207
Totaal netto resultaat overige activiteiten	3.284	3.803

Tot 1 april 2018 werd het complex aan de Kempweg beheerd voor Laurentius in Breda.

Afschrijvingen (im)materiele vaste activa

	in euro's 2018	in euro's 2017
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie materiele vaste activa	26.289	25.203
Afschrijvingen		
Waarvan toegerekend aan:		
- lasten verhuur en beheeractiviteiten	16.126	15.778
- lasten onderhoudskosten	3.688	3.150
- overige directe operationele lasten	3.617	3.730
- verkoop vastgoedportefeuille	76	76
- overige activiteiten	92	554
- overige organisatiekosten	1.449	680
- leefbaarheid	1.241	1.235
Totaal	26.289	25.203

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	in euro's 2018	in euro's 2017
Lonen en salarissen	493.271	488.888
Sociale lasten	84.312	79.959
Pensioenlasten	75.060	72.953
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	652.643	641.800

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten		
Waarvan toegerekend aan:		
- lasten verhuur en beheeractiviteiten	374.095	382.978
- lasten onderhoudskosten	96.852	85.866
- overige directe operationele lasten	109.187	115.030
- verkoop vastgoedportefeuille	2.154	1.925
- overige activiteiten	1.827	11.612
- overige organisatiekosten	46.077	21.089
- leefbaarheid	22.451	23.300
Totaal	652.643	641.800

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

	2018	2017
Afdeling Wonen	5,13	4,82
Afdeling Onderhoud	1,00	1,00
Afdeling Financien	1,63	1,73
Overige	1,84	1,84
Totaal	9,60	9,39

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

18. Overige organisatiekosten

	in euro's 2018	in euro's 2017
Beheerkosten:		
Algemene beheers- en administratiekosten	49.685	23.014
Automatiseringskosten	5.193	2.045
Bestuurs- en toezichtskosten	2.369	1.829
Huisvestingskosten	2.096	854
Overige personeelskosten	4.374	1.321
Subtotaal beheerskosten	63.717	29.062
Heffingen:		
Contributies	893	401
Overige bedrijfslasten:		
Diverse bedrijfslasten	2.030	3.401
Totaal overige organisatiekosten	66.641	32.865

19. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet cyclisch en cyclisch:

	in euro's 2018	in euro's 2017
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	6.363	33.807
Leefbaarheid (cyclisch)	18.841	19.343
Toegerekende personeelskosten	22.451	22.565
Toegerekende overige organisatiekosten	18.506	22.105
Totaal leefbaarheid	66.161	97.820

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.

	in euro's 2018	in euro's 2017
Onderzoek van de jaarrekening	50.570	45.570
Andere controleopdrachten	6.050	6.050
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
	56.620	51.620

20. Financiele baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	in euro's 2018	in euro's 2017
Rentebaten rekening-courant en deposito's	143	0
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	143	0

Rentelasten en soortgelijke kosten

	in euro's 2018	in euro's 2017
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	1.757.611	1.792.489
Overige rentelasten	0	9.169
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	1.757.611	1.801.658

21. Belastingen

	in euro's 2018	in euro's 2017
Belastingen over resultaat huidig jaar	-535.225	-743.345
Belastingen over het boekjaar 2017	-89.067	0
Belastingen over het boekjaar 2016	67.349	-47.783
Belastingen over het boekjaar 2015	0	-194.036
Mutatie belastinglatenties	-48.623	24.341
Totaal belastingen	-605.566	-960.823

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

	in euro's 2018	in euro's 2017
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	5.501.169	-2.137.311
Fiscale afschrijving op BOG	-162.597	-153.456
Commercieel onderhoud fiscaal activering	251.436	0
Commercieel activering fiscaal onderhoud	-509.524	0
Afschrijvingen mva ten dienste van exploitatie	12.080	0
Correctie onderhoud	0	3.504
Fiscale vrijval disagio leningen o/g	-30.204	-30.204
Dotatie HIR	0	-94.553
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.826.386	4.039.521
Correctie opbrengst verkopen	0	47.469
Waardemutaties art. 2.2.8. VSO II	899.920	1.336.951
Bijdrage saneringsheffing	61.360	0
Gemengde kosten aftrek	4.500	4.500
Investeringsaftrek	-8.475	-3.041
Totaal afwijkingen commercieel- fiscaal	-3.307.890	5.150.691

Belastbaar bedrag	2.193.279	3.013.380
Belastingbedrag 20% over 200.000	40.000	40.000
Belastingbedrag 25% over 1.980.989 (2017: € 3.407.000)	495.225	703.345
Totaal	535.225	743.345

De aangiften vennootschapsbelasting zijn ingediend tot en met aangiftejaar 2016. De aangifte 2017 zal voor 1 mei 2019 worden ingediend. Tot en met aangiftejaar 2015 zijn defintieve aanslagen opgelegd.

4.4 Gescheiden overzichten DAEB/niet-DAEB

DAEB/niet-DAEB gescheiden resultatenrekening 2018

Winst- en verliesrekening	DAEB	Niet DAEB	Elimina-ties	Totaal
Huuropbrengsten	6.357.054	414.407		6.771.461
Opbrengsten servicecontracten	240.600	9.097		249.697
Lasten servicecontracten	-257.841	-8.074		-265.915
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-644.197	-52.061		-696.258
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.453.772	-51.101		-1.504.873
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.024.807	-44.285		1.069.092
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**3.217.037**	**267.983**	**0**	**3.485.020**
Verkoopopbrengst vastgoed-portefeuille	0	0		0
Toegerekende organisatiekosten	-3.250	0		-3.250
Boekwaarde verkochte vast-goedportefeuille	0	0		0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**-3.250**	**0**	**0**	**-3.250**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-289.004	437.524		148.520
Niet-gerealiseerde waardever-anderingen vastgoedporte-feuille	3.772.542	-14.677		3.757.865
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**3.483.538**	**422.847**	**0**	**3.906.385**
Opbrengst overige activiteiten	0	6.475		6.475
Kosten overige activiteiten	0	-3.191		-3.191
Netto resultaat overige activiteiten	**0**	**3.284**	**0**	**3.284**
Overige organisatiekosten	**-60.977**	**-5.664**		**-66.641**
Leefbaarheid	**-66.161**	**0**		**-66.161**
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	135	8		143
Rentebaten interne lening	48.175		-48.175	0
Rentelasten interne lening		-48.175	48.175	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.748.006	-9.605		-1.757.611
Saldo financiele baten en lasten	**-1.699.696**	**-57.772**	**0**	**-1.757.468**
Resultaat voor belastingen	**4.870.491**	**630.678**	**0**	**5.501.169**
Belastingen	553.608	51.958		605.566
Resultaat deelnemingen	**578.720**	**0**	**-578.720**	**0**
Resultaat na belastingen	**4.895.603**	**578.720**	**0**	**4.895.603**

Daeb/Niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht 2018

Kasstroomoverzicht	DAEB	Niet DAEB	Elimina-ties	Totaal
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	6.404.919	416.654		6.821.573
Vergoedingen	241.905	9.146		251.051
Overige bedrijfsontvangsten		7.793		7.793
Rente ontvangsten interne lening	48.175	0	-48.175	0
Saldo ingaande kasstromen	**6.694.999**	**433.593**	**-48.175**	**7.080.417**
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	611.780	56.832		668.612
Onderhoudsuitgaven	1.186.726	36.867		1.223.593
Overige bedrijfslasten	1.111.530	67.518		1.179.048
Rente uitgaven	1.763.637	10.141		1.773.778
Rente interne lening		48.175	-48.175	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	61.350	5.699		67.049
Verhuurdersheffing	410.307	5.851		416.158
Vennootschapsbelasting	494.528	45.940		540.468
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	25.204	0		25.204
Saldo uitgaande kasstromen	**5.665.062**	**277.023**	**-48.175**	**5.893.910**
Kasstroom uit operationele activiteiten	**1.029.937**	**156.570**	**0**	**1.186.507**
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	0			0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiele vaste activa	**0**	**0**	**0**	**0**

MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw, huur, woon- en niet woongelegenheden	223.639	0		223.639
Woningverbetering woon- en niet- woongelegenheden	585.012	693		585.705
Investering overig	202.619	0		202.619
Externe kosten bij verkoop				0
Verwerving van materiele vaste activa	**1.011.270**	**693**	**0**	**1.011.963**
Saldo in- uitgaande kasstroom MVA	**1.011.270**	**693**	**0**	**1.011.963**
FVA				
Ontvangsten overig	67.000	0	-67.000	0
Saldo in-en uitgaande kasstroom FVA	67.000	0	-67.000	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-944.270**	**-693**	**-67.000**	**-1.011.963**
Financieringsactiviteiten				
Financieringsactiviteiten				
Aflossing interne lening		67.000	-67.000	0
Aflossingen geborgde leningen	1.048.691			1.048.691
Aflossingen ongeborgde leningen DAEB-investeringen		116.929		116.929
Aflossingen ongeborgde lenin-gen niet-DAEB-investeringen				0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-1.048.691**	**-183.929**	**67.000**	**-1.165.620**
Mutatie liquide middelen				
Wijziging kortgeld	0	0	0	0
Liquide middelen per 1 januari	1.484.445	199.000		1.683.445
Mutatie liquide middelen	-963.024	-28.052	0	-991.096
Liquide middelen per 31 december	**521.421**	**170.948**	**0**	**692.369**

4.5 OVERIGE TOELICHTINGEN

WNT verantwoording

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. Voor verslagjaar 2018 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 10 november 2017, nr. 2017-0000564880, houdende vaststelling van het Controleprotocol WNT 2017 (Regeling Controleprotocol WNT 2017)

Besluit van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 11 december 2017, nr. 2017-0000092437, houdende vaststelling van beleidsregels inzake de toepassing van de Wet normering topinkomens met ingang van 1 januari 2018 (Beleidsregels WNT 2018)

Bezoldigingsmaximum op grond van Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instelling volkshuisvesting.

Het wettelijk normbedrag voor de bezoldiging in 2018 is vastgesteld in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014. Een toegelaten instelling wordt ingedeeld in een bezoldigingsklasse overeenkomstig de bij deze regeling behorende tabel

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

Maximale bezoldiging (in euro)			
	Toepasselijk bezoldigings-maximum	**Voorzitter Raad van Toezicht (15%)**	**Leden Raad van Toezicht (10%)**
A	87.000	13.050	8.700
B	98.000	14.700	9.800
C	110.000	16.500	11.000
D	118.000	17.700	11.800
E	137.000	20.550	13.700
F	156.000	23.400	15.600
G	176.000	26.400	17.600
H	189.000*	28.350	18.900
* Het bedrag als bedoeld in artikel 2.3, eerste lid, van de wet.			

De topfunctionarissen binnen Woningstichting Domus worden bezoldigd volgens: B

Bedragen x € 1	A.A. Oosterlee
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder 1)
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01-31/12
Omvang dienstbetrekking (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloningen plus belastbare onkostenvergoedingen	85.545
Beloningen betaalbaar op termijn	12.451
Subtotaal	97.996
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	98.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0
Totale bezoldiging	**97.996**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2017	

Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01-31/12
Omvang dienstbetrekking (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloningen plus belastbare onkostenvergoedingen	83.049
Beloningen betaalbaar op termijn	11.892
Subtotaal	94.941
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	95.000
Totale bezoldiging	**94.941**

1) Met ingang van 2019 zal de VPL premie component worden meegenomen in de bezoldiging conform de definitieve versie van de Uitvoeringsregeling WNT 2019. Deze component is in eerdere jaren niet meegenomen in de bezoldiging van de bestuurder omdat deze gezien het geboortejaar geen aanspraak kon maken op deze regeling. In de uitvoeringsregeling WNT 2019 is niet opgenomen dat de bepaling over de VPL component met terugwerkende kracht is verleend tot de inwerkingtreding van de WNT, zijnde 1 januari 2013. Derhalve heeft geen correctie over eerdere jaren plaatsgevonden.

Binnen Woningstichting Domus is geen sprake van leidinggevende functionarissen zonder dienstbetrekking in 2017-2018.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	S.M. Helbig 3)	G.L.A.M. Volleberg 3)	G.J.C.J. Krabbe 3)	G.C. Wilbrink 3)	R.G.H.G. Kerff 3)	
Functiege-gevens	voorzitter	lid	lid	lid	lid	
Aanvang en einde functiever-vulling in 2018	01/01-31/12	01/01-20/06	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	
Bezoldiging						
Totale bezoldiging	9.098	3.529	7.114	7.303	7.114	
Individueel toepasselijk bezoldi-gingsmaxi-mun	14.700	4.591	9.800	9.800	9.800	
-/- Onver-schuldigd betaald en nog niet terugont-vangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Reden waarom de over-schrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Toelich-ting op de vordering wegens onver-schuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Gegevens 2017						
Bedragen x € 1	S.M. Helbig	G.L.A.M. Volleberg	G.J.C.J. Krabbe	G.C. Wilbrink	R.G.H.G. Kerff	G.A.M. Stevens
Functiege-gevens	voorzitter	lid	lid	lid	lid	lid
Aanvang en einde functiever-vulling in 2017	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	10/05-31/12	01/01-09/05
Bezoldiging						
Totale bezoldiging	8.819	7.277	6.903	6.903	4.054	2.255
Individueel toepasselijk bezoldi-gingsmaxi-mun	14.250	9.500	9.500	9.500	6.142	3.358

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, € 11.319 en voor een lid € 7.546. Woningstichting Domus volgt de bindende norm van VTW.

Woningstichting Domus heeft geen topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.700 of minder.
Woningstichting Domus heeft geen uitkeringen gedaan aan topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking.
Binnen Woningstichting Domus zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

1. Ondertekening door het bestuur

A.A. Oosterlee
Roermond, 7 mei 2019

2. Vaststelling en ondertekening door het toezichthoudend orgaan

S.M. Helbig
Roermond, 7 mei 2019

R.G.H.G. Kerff
Roermond, 7 mei 2019

G.J.C.J. Krabbe
Roermond, 7 mei 2019

G.C. Wilbrink
Roermond, 7 mei 2019

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.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Domus

VERKLARING OVER DE IN HET JAAROVERZICHT OPGENOMEN JAARREKENING 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Woningstichting Domus te Roermond gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaaroverzicht opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Domus op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 69 tot en met 70. Hier 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 2015 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 84 tot en met 86. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

VERKLARING OVER DE IN HET JAAROVERZICHT OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- Het bestuursverslag.
- Overige gegevens.

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

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

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

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

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

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 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van 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 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

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

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

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

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

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

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

Maastricht Airport, 7 mei 2019

Deloitte Accountants B.V.

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

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

www.wsdomus.nl
info@wsdomus.nl

woning stichting domus