

**JAARSTUKKEN 2018**

***Zijn de bakens verzet?***



## Inhoud

BESTUURSVERSLAG .....	5
Inleiding .....	5
1. Doel en structuur .....	6
1.1 Wie is KleurrijkWonen?	7
1.2 Werkgebied en woningbezit	7
1.3 Juridische structuur	8
1.4 Bezetting, ontwikkeling en interne structuur	8
2. Kernactiviteiten, producten en diensten .....	10
2.1. Huisvesting van de primaire doelgroep	10
2.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen	13
2.3 Vrije sector huur en verkoop	15
2.4 Kans om te wonen	17
2.5 Voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen	19
2.6 Onderhoud aan de woningvoorraad	20
2.7. (Des)investeren in vastgoed	22
2.8. Kwaliteit van wijken en buurten	26
2.9. Overige producten en diensten	30
3. Belanghebbenden.....	32
3.1 Betrekken van bewonersorganisaties	32
3.2 Overige samenwerkingsvormen	33

3.3 Tevredenheidsmeting klanten	36
3.4 Klachten	37
4. Elementen van het gevoerde beleid .....	40
4.1 Slimme, slanke en flexibele organisatie	41
4.2 Cultuur en mensen	42
4.3 Maatschappelijke, operationele en financiële resultaten	43
4.4 Huurprijzen en betaalbaarheid	50
4.5 Vastgoedmarketing	52
4.6 Ondernemingsplan 2019-2022 op hoofdlijnen	53
4.7 Duurzaamheidsopgave	54
5. Financiën .....	57
5.1 Financieel beleid	58
5.2 Toelichting vermogen	60
5.3 Financiële kengetallen	66
6. Risico's en onzekerheden .....	72
6.1 Strategie	73
6.2 Operationele risico's	79
6.3 Financiële risico's	80
6.4 Voldoen aan wet- en regelgeving	80
7. Governance .....	82
7.1 Taakverdeling Raad van Bestuur/nevenactiviteiten/PE-punten	82
7.2. Specifieke gedragscodes	85
VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN .....	86

1. Samenstelling commissies, aantal en onderwerpen vergaderingen RvC	87
2 Goedkeuring bestuursbesluiten	91
3 Afwijking bepalingen governancecode	93
4 PE-punten, beloning en nevenactiviteiten RvC	93
5 Functioneren en beloning bestuurders	95
6 Audit- en remuneratiecommissie	95
JAARREKENING .....	98
OVERIGE GEGEVENS .....	184

## Inleiding

Eind 2017 hebben we een jaarplan en begroting voor 2018 gemaakt. Dit plan kreeg als titel mee 'De bakens verzet?'. Maar zijn onze inspanningen en resultaten in 2018 dusdanig dat de bakens inderdaad verzet zijn? Om die vraag te kunnen beantwoorden is het nodig om de belangrijke beleidsvoornemens van 2018 te benoemen.

Het **ondernemingsplan** 2015-2017 hebben we voor 1 jaar verlengd. Ook zijn we in 2018 gestart met het nieuwe ondernemingsplan 2019-2022. In dit plan met als titel 'Samen voor betaalbaar en prettig wonen' wordt verwoord wat onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven zijn. De informatie die we hiervoor nodig hadden, hebben we gehaald bij zowel onze klanten en belanghouders maar ook uit de organisatie zelf. Een leerzaam en waardevol traject.

**De vastgoedmarketing**, in 2015 vastgesteld, was aan een herijking toe. Dit heeft te maken met veranderingen in de markt en andere externe ontwikkelingen zoals nieuwe wet- en regelgeving. Samen met diverse instanties en het personeel hebben we veel stappen gezet en uiteindelijk zijn uitkomsten tot op gebieds- en woningniveau vertaald. Zo weten we onder andere waar we de komende jaren aan gaan werken in het verhuren, verkopen, onderhouden en nieuwbouwen van woningen.

We hebben een plan van aanpak gemaakt wat duidelijk maakt wat onze inzet op het gebied van **duurzaamheid** is in het in 2050 CO2 neutraal zijn van onze woningen in samenhang met de gewenste woningkwaliteit. Hierbij dragen ook andere partijen zoals energieleveranciers en politiek een verantwoordelijkheid.

### En nog veel meer

Maar er is (veel) meer in 2018 gebeurd. Zoals het verder professionaliseren van de organisatie met daarbij de focus op de data- en proceskwaliteit. De (primaire) processen zijn nu voor iedereen helder en duidelijk en er wordt conform deze processen gewerkt. Ook zijn ondersteunende processen geprofessionaliseerd waardoor de effectiviteit van de beleidscyclus is versterkt. Met dit alles zijn de organisatorische bakens duidelijk verzet. De financiële continuïteit is de basis voor de continuïteit van de organisatie. Ondanks dat de nieuwe beleidsplannen een forse financiële impact hebben, blijven de financiële kengetallen voor 2018 (en later) goed.

In 2018 hebben we bijzondere aandacht gegeven aan de tevredenheid en beleving van onze klanten. Dat is gebeurd via zes intensieve klantpanelavonden maar ook met een praktische Doe-dag in november.

Wij zijn van mening dat onze voornemens voor 2018 goed doordacht en deugdelijk zijn uitgevoerd. De bakens zijn dus echt verzet. We blijven ons richten op het realiseren van voldoende betaalbare en beschikbare woningen in de gemeenten waarin wij werken en het verbeteren van de kwaliteit door de duurzaamheid te verhogen. Niet alleen maar altijd samen met de vele partners die deze uitdaging met ons aangaan.

Jaap van Dam en Tjapko van Dalen

## 1. Doel en structuur

In dit hoofdstuk

- Wie is KleurrijkWonen?
- Werkgebied en woningbezit
- Juridische structuur
- Bezetting, ontwikkeling en interne structuur



## 1.1 Wie is KleurrijkWonen?

KleurrijkWonen is een actieve, moderne woningcorporatie werkzaam in de regio's Rivierenland en Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. In onze aanpak zijn we kleurrijk en vernieuwend. Wij bedienen huurders in zeven gemeenten: Buren, Culemborg, Geldermalsen, Giessenlanden, Leerdam, Lingewaal en Tiel. Wij bieden mensen met een inkomen tot circa € 40.000 een betaalbare, goede woning. Zowel starters, gezinnen, alleen- en samenwonenden, al dan niet met een behoefte aan zorg of begeleiding, kunnen bij ons terecht.

## 1.2 Werkgebied en woningbezit

Totaal verhuureenheden	2018	Waarvan woningen	2017	2016	2015
Buren	758	731	762	783	741
Culemborg	3824	3480	3.830	3.847	3.704
Geldermalsen	2426	2243	2.395	2.279	2.228
Giessenlanden	1282	1121	1.286	1.297	1.279
Leerdam	3343	3072	3.322	3.377	3.207
Lingewaal	1183	1168	1.161	1.196	1.208
Tiel	3.292	2.944	3.321	3.460	3.275
Zaltbommel *	2	1	1	1	1
<b>Totaal</b>	<b>16.110</b>	<b>14.760</b>	<b>16.078</b>	<b>16.240</b>	<b>15.643</b>

*Verhuureenheden zijn woningen, woonwagens, garage etc. \*In Zaltbommel is een vhe gesplitst in woning/parkeer gelegenheid*



### 1.3 Juridische structuur

KleurrijkWonen heeft de juridische status van een Stichting. Het nummer van inschrijving in het Handelsregister is 40156630. De laatste wijziging van de Statuten in verband met de nieuwe woningwet is door de Aw op 11 januari 2017 goedgekeurd. In de Stichting zijn geen verbindingenBV's).

De datum van het Koninklijk Besluit waarbij de instelling is toegelaten is 27 mei 1914. De oprichtingsdatum is 21 november 1913. De Stichting is regionaal toegelaten. Het vestigingsadres is Laan van Westroijen 6, 4003 AZ Tiel. De contactgegevens zijn: 0345 - 59 61 00, info@kleurrijkwonen.nl, www.kleurrijkwonen.nl.

### 1.4 Bezetting, ontwikkeling en interne structuur

Het aantal bij KleurrijkWonen werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis (FTE) en uitgesplitst naar afdeling bedroeg:

	2018	2017
Bestuur en strategische staf	11,0	9,5
Afdeling klant	85,2	88,0
Afdeling ontwikkeling	23,3	24,9
Afdeling bedrijf	32,8	32,2
Totaal aantal FTE's	<b>152,3</b>	<b>154,6</b>

#### Ontwikkeling

We hebben in 2018 veel aandacht besteed aan keuzemogelijkheden via de digitale balie, de kwaliteit van een klantadvies maar ook technologische ontwikkelingen zoals inspecties van woninggevels met behulp van een drone.

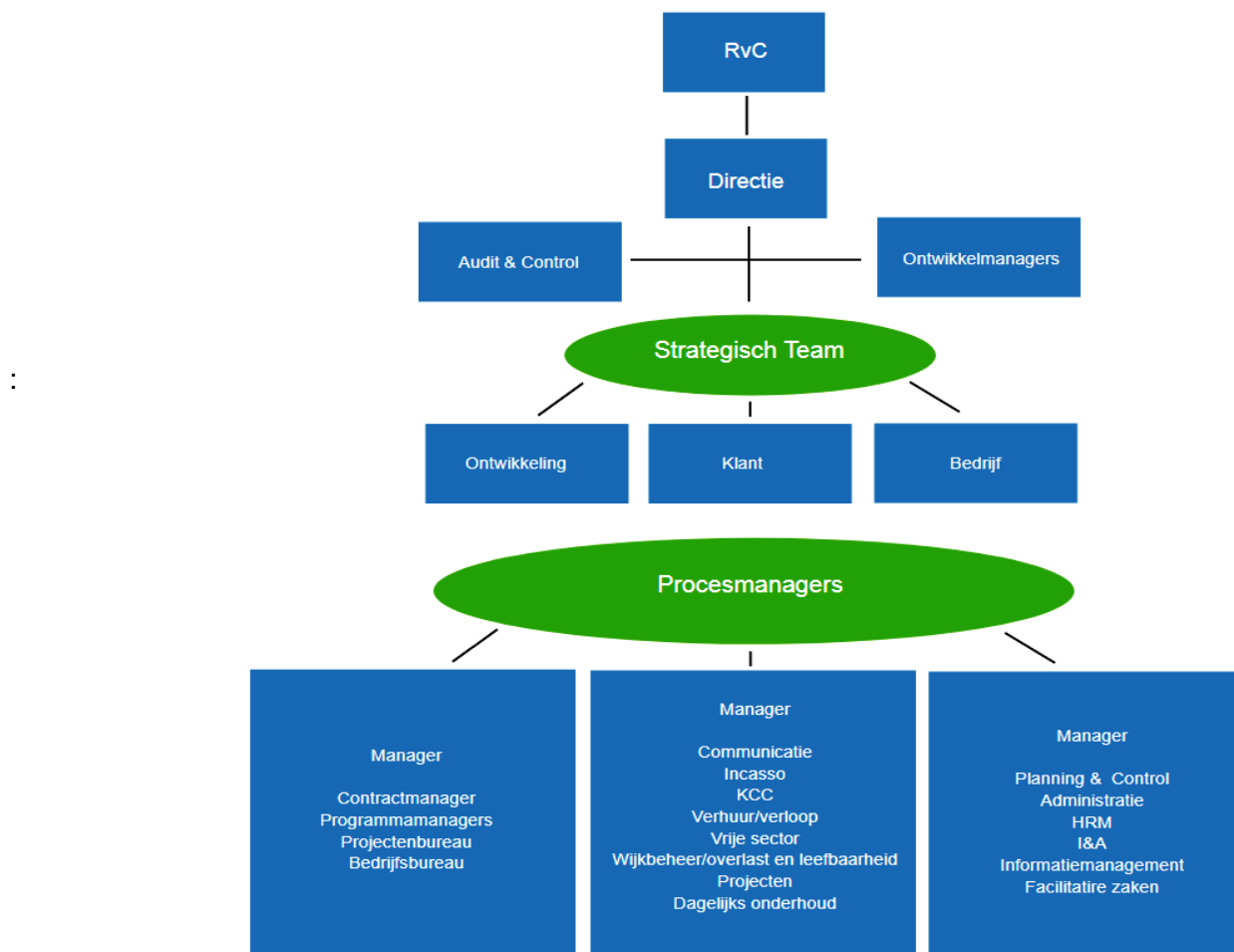
In 2018 is een start gemaakt met het nieuwe ondernemingsplan. In het ondernemingsplan is niet alleen plaats voor vier “wat” speerpunten, maar ook twee “hoe” speerpunten. Ook in 2018 is reeds aandacht gegeven aan hoe we onze doelen voor de huurders voor elkaar krijgen en is veelvuldig aandacht besteed aan de cultuur van KleurrijkWonen. Hoe wensen we met elkaar, kijkend naar houding en gedrag, te werken?

Aandacht voor de vijf kernwaarden (transparant, betrokken, oplossingsgericht, persoonlijk en doelgericht) en ontwikkeltrajecten met de medewerkers zorgen ervoor dat de medewerkers kunnen groeien en zo ook de medewerkers van de toekomst kunnen worden. Tevens is in 2018 gestart met de opzet voor de flexibilisering van functies en rollen, waardoor de flexibiliteit en daarmee de inzet van de medewerker vergroot wordt.



## Interne structuur

Het organogram is als volgt:



## 2. Kernactiviteiten, producten en diensten

### In dit hoofdstuk

- Huisvesting van de primaire doelgroep
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen
- Vrije sector huur en verkoop
- Kans om te wonen
- Voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen
- Onderhoud aan de woningvoorraad
- (Des)investeren in vastgoed
- Kwaliteit van wijken en buurten
- Overige producten en diensten

### 2.1. Huisvesting van de primaire doelgroep

Volgens de norm van de Europese toewijzingsregels moet minimaal 80% van onze vrijkomende huurwoningen met een huur lager dan € 710,68 worden toegewezen aan de doelgroep met een inkomen tot € 36.798 en kan maximaal 10% worden toegewezen aan de doelgroep met een inkomen tussen € 36.789 - € 41.056. De overige 10% ruimte is gereserveerd voor onze bijzondere doelgroepen en woningzoekenden met urgenties.

In 2018 is **ruim 92%** van de vrijkomende huurwoningen met een huur lager dan € 710,68 toegewezen aan de doelgroep met een inkomen lager dan € 36.798. Hiermee wordt ruim voldaan aan de Europese toewijzingsregels.

Gemeente	Verhuringen 2018		Verhuringen 2017		Verhuringen 2016	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Buren	42	4%	32	4%	46	5%
Culemborg	227	23%	176	20%	287	33%
Geldermalsen	176	18%	186	21%	116	13%
Giessenlanden	58	6%	80	9%	66	7%
Leerdam	216	22%	138	16%	180	20%
Lingewaal	77	8%	54	6%	76	9%
Tiel	187	19%	217	24%	226	26%
Totaal	983	100%	883	100%	997	100%

Aantal KW verhuringen per gemeente in % aan de **primaire** doelgroep (incl. intermediaire verhuringen door zorgpartijen)

Totaal aantal verhuringen

Het totaal aantal verhuringen in 2018 (primaire en secundaire doelgroep) is 1068. We zien een stijging in het aantal verhuringen. Deze stijging wordt grotendeels veroorzaakt door nieuwbouw woningen die zijn opgeleverd in Leerdam en Culemborg.

Het allergrootste gedeelte van de verhuringen betreft een woningverhuring aan een eenpersoonshuishouden. Het gaat om 609 huishoudens, in 2017 waren dat er 591. Verhuringen aan drie- en meerpersoonshuishoudens zijn in 2018 toegenomen ten opzichte van 2017 (205 in 2018, 168 in 2017).

Huishouden	Inkomen	Huur				Totaal
		≤ 417,34	> € 417,34 ≤ € 597,30	> € 597,30 ≤ € 710,68	> € 710,68	
Eenpersoons						
Tot AOW	≤ € 22.400	178	125	2	0	305
Tot AOW	> € 22.400	28	22	131	12	193
Vanaf AOW	≤ € 22.375	19	59	1	0	79
Vanaf AOW	> € 22.375	2	13	14	3	32
Subtotaal		227	219	148	15	609

Tweepersoonshuishoudens		≤ 417,34	> € 417,34 ≤ € 597,30	> € 597,30 ≤ € 710,68	> € 710,68	
Tot AOW	≤ € 30.400	32	50	1	1	84
Tot AOW	> € 30.400	3	7	48	47	105
Vanaf AOW	≤ € 30.400	10	27	2	0	39
Vanaf AOW	> € 30.400	1	10	13	2	26
Subtotaal		46	94	64	50	254
Drie- en meerpersoons		≤ 417,34	> € 417,34 ≤ € 640,14	> € 640,14 ≤ € 710,68	> € 710,68	
Tot AOW	≤ € 30.400	13	122	2	0	137
Tot AOW	> € 30.400	2	15	27	20	64
Vanaf AOW	≤ € 30.400	0	3	0	0	3
Vanaf AOW	> € 30.400	0	0	1	0	1
Subtotaal		15	140	30	20	205
<b>Totaal:</b>		<b>288</b>	<b>453</b>	<b>242</b>	<b>85</b>	<b>1068</b>

AOW leeftijd 2018 is ≥ 66 jaar en 0 maanden

### Passend Toewijzen

Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten vanaf 1 januari 2016 een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde huurtoeslag aftoppingsgrenzen. Corporaties moeten minimaal 95% van deze huishoudens een woning toewijzen die past bij het inkomen. KleurrijkWonen heeft **98%** van deze doelgroep passend toegewezen.

### Mutatiegraad

De slaagkans van een woningzoekende is afhankelijk van het aantal vrijkomende huurwoningen, van de inschrijftijd die men nodig heeft om in aanmerking te komen voor een woning en van actief zoekgedrag. De mutatiegraad is het percentage van ons woningbezit dat op jaarbasis vrijkomt. Het is de indicator voor het aantal vrijkomende huurwoningen.

De mutaties omvatten alle nieuwe verhuringen inclusief sociale, intermediaire verhuring zorgpartij, vrije sector, nieuwbouw en tijdelijke verhuur. Bruikleenovereenkomsten zijn niet meegenomen in de mutaties. Als we kijken naar de mutatiegraad per gemeente, ontstaat het volgende beeld in percentages en aantallen:

Gemeente	%	Aantal mutaties	Woningbezit
Buren	6,16%	45	731
Culemborg	7,16%	249	3.480
Geldermalsen	8,60%	193	2.243
Giessenlanden	5,80%	65	1.121
Leerdam	7,62%	234	3.072
Lingewaal	7,36%	86	1.168
Tiel	6,66%	196	2.944
Totaal	7,24%	1.068	14.759

De mutatiegraad van ons totale woningbezit is gestegen ten opzichte van vorig jaar en komt in 2018 uit op 7,24% (was 6,9% in 2017). Dat is vooral het gevolg van nieuwbouw en meer verhuisbewegingen die hierdoor zijn veroorzaakt.

#### Doorstroombeleid

Eind 2017 hebben we het doorstroombeleid opnieuw onder de aandacht gebracht bij onze huurders van 55 jaar en ouder die wonen in een grote eengezinswoning met minimaal drie slaapkamers. We hebben 336 doorstroom aanmeldingen ontvangen. Deze huurders kregen een doorstroomurgentie waarmee ze in 2018 met voorrang konden reageren op het doorstroom aanbod (gelijkvloerse woningen, maximaal 2 slaapkamers). In 2018 hebben 62 huurders (was 11 in 2017) gebruik gemaakt van de doorstroomurgentie en zijn verhuisd naar een kleinere woning.

#### Bemiddelingen

Naast de reguliere verhuur, zijn er bijzondere doelgroepen die een beroep doen op de voorraad sociale huurwoningen. We ontvangen regelmatig verzoeken van zorgorganisaties om woningen, buiten het reguliere aanbod om, toe te wijzen aan een cliënt van de betreffende organisatie. In Buren, Culemborg, Leerdam, Geldermalsen en Tiel hebben we afspraken gemaakt met zowel een aantal zorgorganisaties als met de gemeenten. Een klein deel van het aanbod stellen we beschikbaar voor bijzondere doelgroepen, onze samenwerkende zorgorganisaties dragen de cliënten voor. Deze bemiddelingen verantwoorden we in ons primaire systeem.

## 2.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Het huisvesten van bijzondere doelgroepen waaronder asielzoekers met een status (statushouders) is onderdeel van de missie van KleurrijkWonen. De huisvesting van statushouders heeft een beperkte invloed op de kansen op een woning van reguliere woningzoekenden.

De taakstelling vanuit het Rijk voor 2018 (240) was iets hoger dan in 2017 (228). Het aantal asielzoekers met een verblijfsvergunning (statushouders) dat in asielzoekerscentra op een woning wacht, is iets toegenomen. Dit komt vooral door de oplopende wachttijden bij de Immigratie- en Naturalisatiedienst (IND).

Het effect van de taakstelling 2018 op de sociale verhueringen staat in de onderstaande tabel per gemeente weergegeven. De druk op de sociale woningmarkt wordt weergegeven in een percentage. Het percentage geeft het aantal woningen aan dat hiervoor is ingezet ten opzichte van het totaal aantal sociale verhueringen. Het streven is dit percentage onder de 10% te houden. In 2018 zijn er veel nareizigers (in kader van gezinsherenigingen) gehuisvest. Deze nareizigers tellen wel mee voor de taakstelling maar hebben geen impact op de sociale huurmarkt.

Gemeente	Aantal sociale verhueringen	Aantal woningen verhuurd aan statushouders	Impact taakstelling op de sociale huurmarkt
Buren	38	5	13%
Culemborg	218	10	5%
Geldermalsen	176	11	6%
Giessenlanden	58	0	0%
Leerdam	212	12	6%
Lingewaal	77	2	3%
Tiel	185	7	4%
Totaal	964	47	5%

Vanwege de komst van veel nareizigers in het kader van gezinshereniging zien we een verandering in de woonbehoefte. In 2016 was er veel vraag naar kleine woningen voor alleenstaanden. In 2017 en 2018 was er veel vraag naar grote gezinswoningen.

#### Resultaten taakstelling huisvesten statushouders 2018

Naast het effect van de taakstelling op de woningmarkt is het ook goed om te kijken hoe de taakstelling is gerealiseerd. Gemeente Culemborg en Leerdam hebben de doelstelling van 2018 gehaald. De overige gemeenten niet. In de gemeenten Buren is de doelstelling niet gehaald, omdat het aanbod van (geschikte) woningen beperkt is. In deze gemeente komt het percentage boven de gewenste maximaal 10% uit door verhuuring van vijf woningen aan statushouders.

In Geldermalsen en Giessenlanden is de doelstelling niet gehaald, omdat geen passende woningen voor grote gezinnen zijn vrij gekomen. De overige gemeenten lopen nog achter omdat de nareizigers (gemiddeld drie per asielzoeker) nog niet geplaatst zijn.

De achterstand in de gemeente Giessenlanden wordt verrekend in de taakstelling 2019 voor de nieuwe gemeente Molenlanden en is hiermee opgelost. De achterstand in de gemeente Geldermalsen en Lingewaal wordt ook verrekend in de taakstelling 2019 voor de nieuwe gemeente West Betuwe maar is hierdoor niet opgelost. We voorzien een probleem in het behalen van de taakstelling 2019 mede doordat er grote gezinnen (8/9 personen) zijn gekoppeld aan de gemeente. Samen met de gemeente West Betuwe gaan we op zoek naar alternatieven.

De achterstand in de overige gemeenten zal naar verwachting worden opgelost door een groot aantal gezinsherenigingen in 2019.

Gemeente	Resultaat 2017	Opgave 2018	Totale opgave 2018	Gehuisveste statushouders volgens COA	Stand eind 2018 COA
Buren	5	37	42	28	14
Culemborg	2	39	41	40	1
Geldermalsen	3	37	40	26	14
Giessenlanden	-14	21	7	0	7
Leerdam	2	30	32	33	-1
Lingewaal	-1	17	16	7	9
Tiel	-6	59	53	36	17
		<b>240</b>	<b>231</b>		

*In de gemeenten Tiel en Buren hebben ook SCW en SWB zich ingezet voor het behalen van de taakstelling*

## 2.3 Vrije sector huur en verkoop

### Vrije sector verhuur

Onze afdeling Klant, onderdeel Stavast+, verzorgt de verhuur van het aanbod in de vrije sector. Woningen worden via de website van Woongaard.com aangeboden én via onze eigen website STAVASTplus.nl. In 2018 zijn 85 woningen vanuit bestaand bezit in de vrije sector verhuurd. De gemiddelde leegstand van de vrije sector huurwoningen is in 2018 verder gedaald naar gemiddeld 12 dagen.

Dit is een daling van 20 dagen ten opzichte van 2017. Deze daling is onder andere het gevolg van (nog) sneller adverteren maar ook het beperkte aanbod van en een grote vraag naar vrije sector huurwoningen.

## Verkoop

In 2018 zijn er 86 woningen (in 2017:77) verkocht in de vrije verkoop. Hiermee is de verkoopdoelstelling van 100 woningen niet gehaald. Dit komt mede doordat weinig woningen beschikbaar zijn gekomen vanuit mutaties. Extra inspanningen (aanschrijven van zittende huurders) hebben weinig resultaat opgeleverd.

Prijsklasse	Buren		Culemborg		Geldermalsen		Giessenlanden		Leerdam		Lingewaal		Tiel		Totaal	
	Verkocht	Aangekocht	Verkocht	Aangekocht	Verkocht	Aangekocht	Verkocht	Aangekocht	Verkocht	Aangekocht	Verkocht	Aangekocht	Verkocht	Aangekocht	Verkocht	Aangekocht
Goedkope huur (≤ € 417,34)			3		3		2				3		3		14	0
Betaalbare huur (> € 417,34 - ≤ € 710,68)	4		18		5		10		21		4		12		74	0
Vrije sector huur (> € 710,68)			14		3				1				1		19	0
Koopgarant			14	26	11	13	1	3	5	12	2	3			33	57
Nieuwbouw			29												29	0
Bijzondere woonvorm															0	0
Parkeerplaats			37	5	10	2			6	3					53	10
Garage													1		1	0
BOG/MOG			1		1										2	0
<b>Totaal</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>116</b>	<b>31</b>	<b>33</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>3</b>	<b>33</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>225</b>	<b>67</b>
Aankopen betreffen onze terugkopen uit Koopgarant.																
Objecttype	Buren		Culemborg		Geldermalsen		Giessenlanden		Leerdam		Lingewaal		Tiel		Totaal	
	Verkocht	Aangekocht	Verkocht	Aangekocht	Verkocht	Aangekocht	Verkocht	Aangekocht	Verkocht	Aangekocht	Verkocht	Aangekocht	Verkocht	Aangekocht	Verkocht	Aangekocht
Eengezinswoning	4		68	21	20	11	12	3	21	9	8	3	13		146	47
Appartement met lift			5	2	2	2		0	6	3					13	7
Appartement zonder lift			5	3									3		8	3
Grondgebonden gelijkvloerse woning							1				1				2	0
Bijzondere woonvorm															0	0
Parkeerplaats			37	5	10	2			6	3					53	10
Garage													1		1	0
BOG / MOG			1		1										2	0
<b>Totaal</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>116</b>	<b>31</b>	<b>33</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>3</b>	<b>33</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>225</b>	<b>67</b>

In de bovenstaande tabellen is de verdeling per gemeente uiteengezet van de aangekochte en verkochte woningen, zowel qua huurklasse als type bezit. In de bovenste tabel zijn specifiek de aan- en verkoop van koopgaranteenheden weergegeven. Er zijn vanuit koopgarant 57 woningen en 10 parkeerplaatsen teruggekocht.. Daarnaast heeft voor 1 woning een afkoop op de erfpacht plaatsgevonden, waardoor de afname koopgarant 68 eenheden bedraagt. Van deze teruggekochte koopgarant zijn 32 eenheden (25 woningen en 7 parkeerplaatsen) weer als koopgarant verkocht. Daarnaast zijn vanuit voorraad/exploitatie 29 woningen en 4 parkeerplaatsen als koopgarant verkocht zodat de totale toename vanuit verkoop 65 eenheden bedraagt.



## 2.4 Kans om te wonen

Ultimo 2018 stonden in de Woongaardregio 60.655 woningzoekenden ingeschreven. Dit is een stijging van ruim 4.000 woningzoekenden ten opzichte van ultimo 2017. In onze gemeenten stonden ultimo 2018 22.721 woningzoekenden ingeschreven. Dit is een stijging van ruim 1.700 woningzoekenden. In 2017 waren in heel Woongaard 9.966 woningzoekenden actief op zoek naar een woning. In 2018 is dit opgelopen naar 10.721 actief woningzoekenden. Kijken we naar de gemeenten in ons werkgebied dan waren in 2017 3.946 woningzoekenden actief. Dit is in 2018 opgelopen naar 4.164. De druk op de woningmarkt in de Woongaardregio is hierdoor toegenomen.

In de onderstaande tabel is het aantal woningzoekenden per gemeente opgenomen. Het betreft zowel de actief als de passief woningzoekenden, dus ook degenen die uit voorzorg staan ingeschreven maar niet binnen afzienbare tijd werkelijk willen verhuizen. Het percentage “wonend in de gemeente” geeft aan hoeveel procent van de ingeschreven woningzoekenden actief op zoek zijn naar een woning. Het percentage “reagerend op een woning binnen de gemeente” geeft aan hoeveel procent een woning zoekt in de eigen gemeente (potentiele blijvers). Voor Buren en Tiel is geen onderscheid in bezit van SWB Lienden / SCW Tiel en KleurrijkWonen gemaakt.

Woningzoekenden	Buren	Culemborg	Geldermalsen	Giessenlanden	Leerdam	Lingewaal	Tiel	Totaal
Ingeschreven eind 2018	2.813	4.389	2.891	1.190	2.277	958	8.203	22.721
aantal actief woningzoekend uit gemeente	499	796	421	222	503	200	1.523	4.164
% actief woningzoekenden:								
* wonend in de gemeente	18%	18%	15%	19%	22%	21%	19%	
* reagerend op een woning binnen gemeente	65%	87%	76%	51%	84%	48%	91%	

Gemiddelde wachttijd in jaren:

De gemiddelde wachttijd is het gemiddeld aantal jaren dat een woningzoekende staat ingeschreven bij Woongaard.

In de onderstaande tabel is de gemiddelde wachttijd per gemeente opgenomen op basis van het aanbodmodel. In de gemeenten Buren, Culemborg, Geldermalsen en Leerdam is de wachttijd afgenomen. De nieuwbouw in Culemborg en Leerdam heeft hierbij een rol gespeeld.

Wachttijd	Buren	Culemborg	Geldermalsen	Giessenlanden	Leerdam	Lingewaal	Tiel
2018 gemiddeld	5,0	5,4	3,9	3,7	2,6	4,6	5,1
2017 gemiddeld	6,5	5,8	5,2	3,5	4,5	3,7	4,7
2016 gemiddeld	4,0	4,4	4,3	3,0	3,6	3,3	4,8

### Gemiddelde zoektijd in jaren:

De zoektijd is het gemiddeld aantal jaren dat een woningzoekende actief binnen Woongaard zoekt, berekend vanaf de eerste reactie tot op het moment dat deze een woning accepteert. Het gaat hierbij uitsluitend om woningen die via de website van Woongaard zijn aangeboden via het aanbodmodel en het lotingmodel, inclusief nieuwbouw. De zoektijd is aanmerkelijk lager dan de wachttijd. Als gevolg van de relatief korte meethistorie (2<sup>e</sup> helft 2014) ontbreekt nog afdoende cijfermateriaal over de jaren heen en kunnen we nog geen conclusie trekken. Zoektijd is exclusief alle verhuringen aan urgenten (waaronder statushouders) en personen met een medische indicatie.

Zoektijd	Buren	Culemborg	Geldermalsen	Giessenlanden	Leerdam	Lingewaal	Tiel
2018 gemiddeld	1,2	1,1	0,8	0,8	1,3	1,1	1,2
2017 gemiddeld	0,7	0,9	0,7	0,5	0,8	1,0	0,9
2016 gemiddeld	0,9	0,8	0,6	0,6	0,7	0,5	0,8

### Woningzoekenden met urgenties

Ingeschreven woningzoekenden die buiten hun eigen verantwoordelijkheid door medische of sociale oorzaken in een noodsituatie verkeren, kunnen urgentie aanvragen, zodat zij versneld kunnen verhuizen. In 2018 zien we een daling van het aantal urgentie aanvragen (70 in 2017, 51 in 2018). Deze daling wordt vooral veroorzaakt door duidelijke informatievoorziening aan de 'voorkant'. Door middel van een beslisboom op de website van KleurrijkWonen kunnen woningzoekende zien of men in aanmerking komt voor urgentie.

Het aantal toegekende urgentieaanvragen is nagenoeg gelijk gebleven (70% in 2017, 71% in 2018). Vanaf september 2017 werken we met adviesbureau Enserve. Een aanvraag wordt pas in behandeling genomen als alle gegevens compleet zijn. KleurrijkWonen houdt een intake gesprek en verzamelt alle noodzakelijke gegevens en stuurt deze vervolgens door. Uitzondering hierop zijn Giessenlanden en Leerdam, daar loopt de urgentieprocedure volledig via de gemeente.

Aanvragen 2018	Totaal	Overname urgentie andere gemeente	Buren	Culemborg	Geldermalsen	Giessenlanden	Leerdam	Lingewaal	Tiel
Ingediende aanvragen	51	0	0	13	10	5	13	2	8
Afgewezen aanvragen	10	0	0	3	6	0	0	1	0
Toegekende aanvragen	36	0	0	9	4	5	12	0	6
Nog in behandeling	5	0	0	1	0	0	1	1	2
% toegewezen aanvragen	71%	0%	0%	69%	40%	100%	92%	0%	75%

Soort aanvragen	Totaal	Overname urgentie andere gemeente	Buren	Culemborg	Geldermalsen	Giessenlanden	Leerdam	Lingewaal	Tiel
Medisch	19	0	0	5	2	0	7	2	3
Sociaal	31	0	0	7	8	5	6	0	5
Financieel	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overig	1	0	0	1	0	0	0	0	0
Totaal	51	0	0	13	10	5	13	2	8

## 2.5 Voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen

### Huurachterstand

Het aantal betalingsproblemen met betrekking tot betaling van de huur is in 2018 t.o.v. vorig jaar, stabiel gebleven. Het percentage huurachterstand komt in 2018 uit op 1,3% (was in 2017 ook 1,3%). De totale huurachterstand inclusief 'Overige debiteuren' komt in 2018 uit op 1,5%. De huurachterstand in de meeste gemeenten varieert tussen de 0,9% en 1,4%. Gemeente Tiel is hierop een uitzondering en heeft de hoogste huurachterstand (2,4%).

Gemeente Tiel heeft relatief veel inwoners die in armoede leven, of op de grens daarvan verkeren. In 2018 is gewerkt aan een Armoede pact, om deze armoedecijfers te verbeteren. Daarnaast is er in april 2018 gestart met het project Vroegsignalering. Vroegsignalering zorgt ervoor dat kleine schulden niet omslaan naar problematische schulden.

### Ontruiming

In 2018 zijn 6 ontruiming uitgevoerd, waarvan 5 in de gemeente Tiel en 1 in de gemeente Leerdam. Het aantal ontruiming is ten opzichte van 2017 gedaald, van 11 naar 6. We doen er alles aan om een ontruiming te voorkomen. Voorop staat dat de huurder wel aan zijn betalingsverplichtingen moet voldoen. Parallel aan het formele proces van aanzeggingen, overleggen we met de huurder (of familie) om tot een acceptabele oplossing te komen. Helaas lukt dat niet altijd.

### Afboekingen oninbaar

Het bedrag aan afboekingen van oninbare huur bedraagt € 191.742. Bedragen die worden afgeboekt betreffen veelal afboekingen van oude dossiers, afboekingen vanwege schuldtrajecten, WSNP of huurders die vertrokken zijn met een onbekende bestemming. Het totaalbedrag oninbare huur inclusief 'Overige debiteuren' is in 2018 € 294.000. In de tabel hieronder is verdeling van huurachterstanden per gemeenten van onze huurders zichtbaar. Hierbij is geen rekening gehouden met onze overige debiteuren.

2018	Buren	Culemborg	Geldermalsen	Giessenlanden	Leerdam	Lingewaal	Tiel	Totaal
Huurachterstand zittende huurders	€ 23.855	€ 171.074	€ 110.839	€ 52.570	€ 127.936	€ 66.441	€ 253.617	€ 806.333
Huurachterstand vertrokken huurders	€ 17.580	€ 51.812	€ 91.912	€ 38.486	€ 81.239	€ 25.653	€ 213.584	€ 520.266
Totale huurachterstand op 31-12-2018	€ 41.435	€ 222.886	€ 202.751	€ 91.057	€ 209.175	€ 92.093	€ 467.201	€ 1.326.599
Percentage bruto jaarhuur op 31-12-2018	0,88%	0,89%	1,36%	1,24%	1,01%	1,16%	2,40%	1,33%
Bedrag bij deurwaarder op 31-12-2018	€ 19.635	€ 105.989	€ 127.281	€ 59.895	€ 111.556	€ 53.740	€ 305.447	€ 783.543
Aantal huisuitzettingen per gemeente	0	0	0	0	1	0	5	6

## 2.6 Onderhoud aan de woningvoorraad

In 2018 is in totaal 25,2 miljoen euro uitgegeven aan planmatig en dagelijks onderhoud van de woningen.

Totaal onderhoud 2018	Totaal	Begroet	Besteed
Planmatig onderhoud*	€ 17,9 mln.	€ 19,2 mln.	94%
Dagelijks onderhoud	€ 7,2 mln.	€ 6,1 mln.	118%
Totaal (na afronding)	€ 25,2 mln.	€ 25,3 mln.	100%

\* exclusief energetische maatregelen. Dit betreft investeringen en geen onderhoud.

Projectmatige uitgaven 2018	Totaal	Begroet	Besteed
Planmatig onderhoud	€ 17,9 mln.	€ 19,2 mln.	94%
Energetische maatregelen	€ 1,7 mln.	€ 2,0 mln.	85%
Totaal	€ 19,6 mln.	€ 21,2 mln.	92%

### Planmatig onderhoud

Binnen de onderhoudsbegroting wordt jaarlijks een budget gereserveerd voor interieurveranderingen (keukens, douches en toilet). Deze werkzaamheden zijn niet gekoppeld aan planmatig onderhoud aan de schil van de woningen. In 2018 zijn voor het eerst de interieur werkzaamheden uitgewerkt en uitgevoerd volgens de RGS-werkwijze.

Het opstellen van het werkplan (in samenwerking met de RGS partners Interieur) nam meer tijd en voorbereiding in beslag dan verwacht, waardoor de uitvoering van de werkzaamheden later is gestart. Hierbij zijn we ook nadrukkelijk geconfronteerd met een tekort aan arbeidskrachten om het werk uit te voeren. Hierdoor hebben we € 1,3 mln van de gereserveerde € 3,6 miljoen niet kunnen besteden aan interieurvervanging.

In 2018 heeft het Resultaat Gericht Samenwerken zich verder ontwikkeld. Nadat 1 van de geselecteerde RGS partners begin 2018 de prille samenwerking verliet, is gewerkt aan een zorgvuldige selectie van een opvolger. Dit is gelukt per april 2018. Op dat moment is ook de intentieverklaring ondertekend die moet leiden tot een samenwerkingsovereenkomst die per 1 januari 2020 in moet gaan.

De drie partners hebben samen ruim 60 procent van de planmatige werkzaamheden uitgevoerd. Daarnaast is intensief gewerkt aan het elkaar leren kennen, begrijpen en het komen tot één manier van werken. Hiervoor zijn diverse werkgroepen samengesteld. Iedere werkgroep bestaat uit medewerkers van KleurrijkWonen en de RGS partners. Aan het RGS procesteam en de stuurgroep bestaande uit de verschillende directies wordt periodiek gerapporteerd over de richting en voortgang.

#### **Waardering uitgevoerd planmatig onderhoud (KWH-meting)**

KWH heeft in 2018 de kwaliteit van de dienstverlening bij de uitvoering van het onderhoud gemeten. Het gemiddelde tevredenheidscijfer komt hiervoor uit op een 7,4 (2017: 7,5). 85% Van de huurders is tevreden over de dienstverlening bij het uitgevoerde onderhoud (2017: 85%). Zie ook hoofdstuk 3.3 Tevredenheidsmeting klanten.

#### **Aftersales**

Ook hebben wij via ons eigen aftersalesonderzoek de huurders gevraagd naar het rapportcijfer voor de totale dienstverlening van de aannemer bij het uitgevoerde planmatig onderhoud.

Het gemiddeld rapportcijfer hiervoor komt voor 2018 uit op een 6,5 en 77% van de huurders is tevreden tot zeer tevreden over het eindresultaat van het uitgevoerde werk. Kijken we alleen naar onze RGS partners dan is het verschil in waardering minimaal (+0,2 punt) echter hierbij geeft 83% van de huurders aan tevreden tot zeer tevreden te zijn.

#### **Energetische maatregelen**

Gecombineerd met het planmatige onderhoud aan de buitenzijde van de woning, voeren wij energetische verbetermaatregelen uit, zo ook in een deel van de onderhoudsprojecten 2018. Bij de uitvoering wordt gekozen voor energetische verbetermaatregelen die een toekomst zonder aardgas of een CO2 neutrale woning niet in de weg staan. Ook is er voor gekozen om geen elementen (ramen / deuren) te vervangen ten behoeve van energetische maatregelen indien dit qua levensduur nog niet nodig is. Door het leveren van “maatwerk” van energetische maatregelen is er 300K minder besteed dan begroot. In 2018 hebben we de huurders om budgettaire redenen niet de mogelijkheid geboden om tegen huurverhoging een pakket zonnepanelen te laten plaatsen op hun woning. Een opdracht voor het plaatsen van zonnepanelen uit 2017 is in 2018 uitgevoerd.

### Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatieverzoeken en mutatieonderhoud.

Dagelijks onderhoud 2018	Totaal	Begroot	Besteed
Reparatie onderhoud	€ 4,0 mln.	€ 3,6 mln.	111%
Mutatie onderhoud	€ 3,2 mln.	€ 2,5 mln.	128 %
Totaal	€ 7,2 mln.	€ 6,1 mln.	118 %

### Reparatie onderhoud

Bij Reparatieonderhoud speelt het extreme weer in 2018 een factor. Vanwege storm in januari en zeer strenge vorst in februari zijn extra opdrachten verstrekt. Dit heeft geleid tot extra uitgaven van 125K. De krapte op de arbeidsmarkt heeft, per 1 juli 2018, bij onze externe aannemers geleid tot een prijsstijging van 15%. Dit heeft geleid tot 270K aan extra uitgaven.

### Mutatie onderhoud

De prognose van het mutatie-onderhoud is in de loop van 2018 met € 0,6 mln naar boven bijgesteld. De stijging is het gevolg van het beperkte interieur onderhoudsbeleid van de afgelopen jaren en de stijging van asbestsaneringskosten. Daarnaast zijn veel eengezinswoningen vrijgekomen via het doorstroombeleid waarbij fors mutatieonderhoud moest plaatsvinden.

## 2.7. (Des)investeren in vastgoed

Naast het in stand houden van het woningbezit, investeert KleurrijkWonen ook in een toekomstbestendige woningvoorraad. Om de geformuleerde wensportefeuille te bereiken, wordt jaarlijks nieuwbouw gerealiseerd. Daarnaast wordt onderzocht of we de bestaande woningvoorraad kunnen aanpassen om dit beter geschikt te maken voor onze doelgroepen, zoals verwoord in de wensportefeuille. Te denken valt dan aan het bijplaatsen van een lift bij complexen, het zorggeschikt maken van appartementen of het uitvoeren van renovaties om woningen weer te laten voldoen aan de huidige eisen.

In 2018 zijn de volgende complexen onderzocht:

- Asperen, 45 woningen Bijdendijkstraat e.o : Onderzoek naar verduurzaming van de eengezinswoningen, al dan niet richting energieneutraal. Het eerder genomen besluit naar label A-renovatie is heroverwogen met de opdracht om een nieuwbouwvariant uit te werken. Gezien de huidige technische staat en de klanttevredenheid is gekozen voor 10 jaar doorexploiteren en daarna opnieuw onderzoek;
- Tricht, 16 woningen Laan van Crayestein en Rodenburgstraat. Onderzoek naar toekomstperspectief en duurzaamheid. Het eerder genomen besluit tot verbetering in combinatie met verduurzaming is teruggedraaid, vanwege de vondst van asbest deeltjes in de

tuinen. Dit heeft geleid tot een voortijdige vervanging van de asbest golfplaten en het aanbrengen van een noodvoorziening op het dak. Vervolgens is het eerdere onderzoek ter discussie gesteld vanwege nieuwe informatie over de slechtere technische staat van de woningen. Het onderzoek is 2019 afgerond;

- Leerdam, Palissade: Onderzoek en besluitvorming naar zorggeschiktheid en verbinden van twee woontorens. Project is overgedragen aan afd. ontwikkeling voor realisatie in 2019-2020;
- Herwijnen: Betreft onderzoek bestaande voorraad in relatie tot locatie Nieuwe Steeg. Onderzoek loopt door in 2019;
- Heukelum, 22 woningen Pr. Bernhardstraat en Pr. Beatrixstraat. De woningen zijn meegenomen in de herijking van de vastgoedsturing 2018 vanwege het ontbreken van een duidelijke probleemstelling, voornamelijk doorexploiteren;
- Culemborg Mariakroon oud en nieuw; Betreft onderzoek van zowel oud als nieuw Mariakroon. Het onderzoek wordt begin 2019 afgerond.
- Beusichem, Zoetzandsestraat; Betreft onderzoek verouderde seniorenwoningen. Het onderzoek wordt begin 2019 afgerond.
- Tiel Grote Brugse Grintweg; Betreft verouderde grote eengezinswoningen met 5 slaapkamers. Het onderzoek wordt in de eerste helft van 2019 afgerond.
- Culemborg Parklaan I en IV; betreft verouderde portiekwoningen appartementen zonder lift. Het onderzoek wordt in de eerste helft van 2019 afgerond.

### Nieuwbouwprojecten

In 2018 zijn opgeleverd		
Asperen	De Eng fase 2	Realisatie van 13 eengezinswoningen, opgeleverd januari 2018.
Culemborg	Achter de Poort fase IV	Realisatie van 58 woningen. Opgeleverd november 2018.
Geldermalsen	Lingewaard	Nieuwbouw van appartementen met lift in twee blokken. Een blok met 17 appartementen in de sociale reguliere huur. En een blok met 15 appartementen met zorg op afspraak/thuiszorg in samenwerking met SZR. Start bouw november 2016, opgeleverd mei 2018.
Kedichem	Zorghuis Kedichem	Transformatie van een woning tot zorghuis met 6 kamers. Start bouw gepland voor juli 2018. Opgeleverd november 2018.

Leerdam	Siemenstraat	Realisatie van 34 zeer energiezuinige woningen. Opgeleverd april 2018.
<b>In 2018 zijn de voorbereidingen voor de start bouw aangevangen die vervolgens in 2019 respectievelijk 2020 worden opgeleverd.</b>		
Leerdam	Rozen/Tulpstraat	Herstructurering door middel van sloop van 58 woningen en nieuwbouw van 36 grondgebonden woningen, prognose start bouw mei 2019. Oplevering gepland voor januari 2020.
Leerdam	Broekgraaf (fase 4)	Project met 34 appartementen, prognose start bouw maart 2019. Oplevering gepland voor maart 2020.
Hoornaar	Kruising	Kleine ontwikkeling van 4 eengezinswoningen (levensloopbestendig). Start bouw gepland voor eind 2019, oplevering zomer 2020.
Tiel	Lingedijk	Realisatie van 28 app met lift middels Turn key. Start bouw wordt verwacht eind 2019. Oplevering wordt verwacht eind 2020/begin 2021.
Tiel	Meidoorn/Esdoornstraat	Sloop van 74 woningen en realisatie van 56 woningen. Start sloop januari 2019, start uitvoering september 2019. Oplevering gepland voor juli 2020.
Tiel	De Ark	Sloop van diverse opstallen met behoud van de gevel. Realisatie van 15 app met 1 ontmoetingsruimte voor Prezzent. Start sloop januari 2019, start bouw gepland op april 2019, oplevering eind 2019/begin 2020.
Asperen	Buiten de Poort (fase 2)	Herstructurering door middel van sloop van 26 en de nieuwbouw van 28 appartementen. Sloop start eind 2018, Start bouw juni 2019, oplevering gepland voor juni 2020.
Culemborg	Parijsch Voorzieningenstrook	Realisatie van 37 woningen. Start bouw gepland voor juni 2019, oplevering september 2020
Culemborg	Elisabethhof	De voorbereidingen voor de sloop hebben in 2018 plaatsgevonden. De start sloop staat gepland voor 31 januari 2019. De start bouw is nog onbekend.
Buren	Allardhof fase 2	Realisatie van 10 woningen, start bouw gepland voor mei 2019, oplevering gepland voor mei 2020



Meteren	Plantage (fase 2)	Realisatie van 25 woningen. Start bouw medio september 2019, oplevering gepland voor 2020.
Culemborg	Gelddijk	Sloop van 27 woningen en 37 garages en de nieuwbouw van 29 woningen. De te slopen woningen zijn eind 2018 leeg gekomen. De sloop staat gepland voor de zomer 2019, de start van de bouw in Q4 van 2019 en voorlopige prognose oplevering in Q3 van 2020. .



### Overname

In 2018 heeft KleurrijkWonen in het kader van de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Tiel twee woonwagenlocaties overgenomen. In het totaal zijn dat 11 huurstandplaatsen en –woonwagens. In 2019 worden de laatste twee locaties, bestaande uit totaal 6 huurstandplaatsen en woonwagens in Tiel overgenomen.

## 2.8. Kwaliteit van wijken en buurten

Leefbaarheid heeft te maken met de directe woon- en leefomgeving van bewoners, dus met de kwaliteit van de woning en de woonomgeving. Als deze beiden goed zijn, wonen mensen er graag en met een veilig gevoel. KleurrijkWonen investeert als maatschappelijke organisatie dan ook fors in fysieke en sociale leefbaarheid.

Fysieke leefbaarheid gaat om tastbare (technische) zaken die de leefomgeving bevorderen en aantrekkelijk maken. KleurrijkWonen wil naar schone, technisch en sociaal veilige wijken, zoals goede bestrating en verlichting en directe verwijdering van graffiti. Daarom gaat veel aandacht uit naar schoonmaak en tuinonderhoud. Wij investeren in zaken die ons eigendom betreffen, zoals achterpaden bij woningen en algemene ruimten bij appartementengebouwen.

Sociale leefbaarheid heeft te maken met het sociale, veilige en prettige karakter van een wijk of buurt. Het gaat hierbij om het bevorderen van de sociale samenhang, de betrokkenheid van bewoners, bevordering verantwoordelijkheid en zelfredzaamheid van bewoners.



*Samen met onze partners aan het werk voor een leefbare wijk*

We werken aan de hand van wijkactieplannen en initiatieven van huurders. De wijkactieplannen worden gevoed door onder andere de uitkomsten van de tevredenheidsonderzoeken onder huurders en wijkshouwen. In 2018 hebben we 11 wijkplannen opgesteld volgens een nieuw format, een format dat we in de komende jaren verder uitwerken.

We hebben koffiecontactmomenten georganiseerd in diverse complexen en wijken, 'zout en zopie' acties, met schoolkinderen onder begeleiding van een kunstenaar de garagedeuren in Culemborg geschilderd, met de brandweer complex informatiebijeenkomsten georganiseerd.

Andere voorbeelden van onze inzet voor leefbare wijken: achterpaden herbestraten, verlichting in achterpaden aanbrengen, herinrichting entrees en directe omgeving van woongebouwen of woningen, stenen kopgevels verfraaien, antislip aanbrengen op galerijen, herinrichting tuinen of plantvakken, extra verlichting aanbrengen, bankjes plaatsen, spullen verwijderen uit gemeenschappelijke ruimtes, huisnummeraanduiding verbeteren, opschoonacties tuinen huurwoningen en zwerfvuilacties.

We werken samen met 109 huurders die ons hebben geholpen met het werken aan leefbare wijken. Deze huurders hebben hiervoor Woongoudpunten gekregen.

### Aanpak overlast

KleurrijkWonen ondersteunt haar huurders in overlastsituaties. In 2018 zijn in totaal 537 meldingen behandeld van huurders, een stijging van 13% ten opzichte van 2017. In de gemeente Geldermalsen is zelfs sprake van meer dan een verdubbeling van het aantal meldingen ten opzichte van 2017. We kregen 380 meldingen van onze vakkrachten (een stijging van 23% ten opzichte van 2017). Bovendien is in 2018 in 110 situaties Buurtbemiddeling ingeschakeld (een stijging van 17% ten opzichte van 2017).

Gemeente	Via KW		Via BB		Totaal	
	2018	2017	2018	2017	2018	2016
Buren	37	22	7	22	44	22
Culemborg	124	151	18	88	142	88
Geldermalsen	99	44	21	62	120	62
Giessenlanden	16	17	9	37	25	37
Leerdam	82	80	27	76	109	76
Lingewaal	44	30	9	19	53	19
Tiel	135	133	19	107	154	107
<b>Totaal</b>	<b>537</b>	<b>477</b>	<b>110</b>	<b>411</b>	<b>647</b>	<b>411</b>

De overlastklachten variëren van eenvoudig tot zeer complex. Ongeveer 28% van de meldingen betrof geluidsoverlast, 17% problematische woonomstandigheden, 19% betrof de woonomgeving. 11% betrof het een melding met betrekking tot vermeende onrechtmatige bewoning. De overige 25% betreft allerlei minder voorkomende categorieën overlast zoals agressie, bedreiging, hennep, ongedierte, stank en, vervuiling.

Snel ingrijpen op ongewenste ontwikkelingen en incidenten is vereist. Hiervoor zoeken we niet alleen de samenwerking met onze partners, maar maken we ook zo gebruik van technische hulpmiddelen, bv. cameratoezicht. In 2018 hebben we naar aanleiding van aanhoudende klachten cameratoezicht ingevoerd in de Jonge Schutskooilaan en Tolhuisstraat in Tiel en op het Dr. Voogdplein en Onega in Leerdam. Het cameratoezicht in de M.L. King in Culemborg is uitgebreid.

Uit cijfers (overlastmeldingen) blijkt dat de camera's bijdragen aan een veiligere, schonere en prettigere woonomgeving. Niet alleen in de directe woonomgeving (het woningcomplex), maar soms ook daarbuiten (samenwerking met politie en afvalverwijderaar).

### Hennep

In 2018 zijn 10 hennepwekerijen / handel in verdovende middelen aangetroffen in onze woningen (in Culemborg 4, Leerdam 3, Tiel 2 en Lingewaal 1). De risico's van hennepsteelt / drugshandel zijn groot (gevaarlijke situaties, schade, onrust en slechte uitstraling). Daarom stelt KleurrijkWonen de hennepsteeler / drugshandelaar voor de keuze: zelf de huur opzeggen of via een gerechtelijke procedure huuropzegging afdwingen. In 2018 hebben 7 huurders op advies van KleurrijkWonen zelf de huur opgezegd.

Drie keer is een gerechtelijke procedure gestart, 2 zaken lopen nog en 1 zaak is verloren in verband met onvoldoende bewijs. Daarnaast is een officiële waarschuwing uitgegaan naar 1 adres in Culemborg. KleurrijkWonen neemt deel in het convenant Regionale aanpak hennepsteelt Gelderland-Zuid en Rotterdam en omstreken.

### Woonfraude

In 2018 zijn 59 vermoedens van onrechtmatige bewoning (woonfraude) door de woonconsulenten actief opgepakt. 41 meldingen zijn afgehandeld en 18 meldingen zijn nog in behandeling. Vier keer zijn we een juridische procedure gestart; 2 keer is een ontbindingsvonnis verkregen en is de woning ontruimd (in de gemeente Giessenlanden en in Buren), 1 keer hebben de zaak verloren in verband met onvoldoende bewijs en 1 keer is de procedure voortijdig stopgezet omdat de huurder alsnog zelf de huur heeft opgezegd.

Gemeente	Ontruiming i.v.m. overlast	Ontruiming i.v.m. woonfraude	Totaal ontruiming Wijkbeheer, Overlast en Leefbaarheid
	2018	2018	2018
Buren	0	1	1
Culemborg	0	0	0
Geldermalsen	0	0	0
Giessenlanden	0	1	1
Leerdam	0	0	0
Lingewaal	0	0	0
Tiel	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

**Extra aandacht**

Veel aandacht en tijd gaat uit naar bijzondere doelgroepen, bijzondere bewoners en aan hun omwonenden. 17% van de overlastmeldingen in 2018 had betrekking op personen met verward gedrag, dit percentage is ten opzichte van 2017 gelijk gebleven. Vaak is sprake van complexe problematiek. KleurrijkWonen werkt hiervoor dan ook nauw samen met onze ketenpartners. We besteden specifiek aandacht aan kennisuitwisseling hierover. Zoals dementietraining, forum gegevensuitwisseling, maatwerktraining huurrecht en een workshop 'herkennen van hennepkwekerijen'.

In 2018 is het proces voor scootmobielplekken afgemaakt. Wijkbeheer heeft alle bestaande scootmobielplekken conform de veiligheidsvoorschriften ingericht en uniform verwerkt in onze administratie. In totaal zijn in 2018 9 nieuwe scootmobielplekken gecreëerd.

Alle nieuw geplaatste statushouders zijn in 2018 bezocht door Wijkbeheer. Ook is actief deelgenomen aan de kennissessies die in ons werkgebied georganiseerd worden door Vluchtelingenwerk.

**2.9. Overige producten en diensten****Woongoud**

Woongoud is al jaren lang *het* unieke concept om onze klanten te waarderen en aan te zetten tot goed huurdersgedrag. Hiermee bevorderen we de leefbaarheid en verhogen de tevredenheid onder onze huurders. Per 1 januari 2019 wijzigt de Woongoud puntentoekenning. De nieuwe Woningwet staat ons niet langer toe om maandelijks automatisch Woongoudpunten aan huurders te verstrekken. Huurders moeten een prestatie leveren om punten te verdienen. Eind 2018 zijn alle huurders hierover geïnformeerd.

In 2018 hadden 14.000 huurders een Woongoudpas ter beschikking. Er is in totaal € 254.000 aan Woongoudpunten toegekend, waarvan € 224.000 door huurders is verzilverd, bij in totaal 96 deelnemende, lokale winkeliers. Woongoud was in 2018 voor huurders een belangrijke reden om onze digitale balie (website) te bezoeken, zoals voor het opvragen van hun saldo aan woongoudpunten.

**Digitale balie**

Het aantal door klanten aangemaakte persoonlijke accounts op de digitale balie is fors gestegen naar 7000. In het najaar 2018 is een gebruikersonderzoek gehouden. We behaalden hoge cijfers voor gebruikersvriendelijkheid, begrijpelijkheid en vindbaarheid van content. Dat komt mede omdat we hebben gezorgd voor het inkorten en verbeteren van web-teksten, digitaliseren van processen via gebruikersvriendelijke beslisbomen en nieuw fotomateriaal. Laaggeletterde Taalambassadeurs (zie foto hieronder) hebben de website beoordeeld op navigatie (vind ik snel de info die ik zoek?) en op begrijpelijkheid (begrijp ik wat er staat?). De aanbevelingen zijn verwerkt. Ook hebben we inmiddels een voorleesfunctie 'Read Speaker' beschikbaar én in 2019 worden web-chat en track & tracefuncties toegevoegd.



### 3. Belanghebbenden

In dit hoofdstuk

- Betrekken van bewonersorganisaties
- Overige samenwerkingsvormen
- Tevredenheidsmeting klanten
- Klachten

Wij vinden het belangrijk om onze belanghebbenden te betrekken bij het beleid en beheer over ons bezit en onze maatschappelijke taak. Periodiek vindt er overleg plaats met de vertegenwoordiging van onze huurders (huurdersorganisaties), de gemeenten binnen ons werkgebied en met collega corporaties.

#### 3.1 Betrekken van bewonersorganisaties

Naast de reguliere overlegvergaderingen van het Huurdersplatform, is in 2018 extra aandacht besteed aan:

- Ondernemingsplan 2019 – 2022 en Begroting 2019
- Vastgoedmarketing (actualiseren)
- Duurzaamheidsbeleid (routekaart naar energie neutrale woningen)
- Zonnepanelen
- Woonwagenbeleid
- Klantenpanels en Klantadviseurs
- Pilot Huurderscommunity
- Woongoud (beperkingen vanuit Woningwet en nieuw Woongoudsysteem)
- Meting klanttevredenheid (van KWH naar KCM)
- Doe dag (participatie klanten d.m.v. een gezamenlijke lunch)
- Regionale en landelijke ontwikkelingen.



## 3.2 Overige samenwerkingsvormen

### Gemeente Buren

In 2018 is ambtelijk en bestuurlijk samengewerkt met de gemeente Buren en collega-corporatie SWB. Daar waar we overlegden over de prestatieafspraken, zijn ook de twee huurdersvertegenwoordigers betrokken. De samenwerkingsovereenkomst en de in 2018 uitgevoerde prestatieafspraken hebben gedurende het jaar als leidraad gediend. Voor 2019 zijn nieuwe concrete afspraken gemaakt over onder meer beschikbaarheid en de omvang van de kernvoorraad. Duurzaamheid is een belangrijk onderwerp waar de gemeente in 2019 actief mee aan de slag gaat.

### Gemeente Culemborg

Zowel ambtelijk als bestuurlijk hebben in 2018 meerdere overleggen plaatsgevonden. Onderwerpen die tijdens deze overleggen centraal stonden zijn onder anderen: betaalbaarheid, statushouders, schuldhulpverlening, woningmarktmonitor en diverse nieuwbouwprojecten. Samen met de gemeente en de Huurdersbelangenvereniging Culemborg zijn nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2019-2023 gemaakt. De basis voor deze prestatieafspraken is de Woonvisie Culemborg 2017-2026 van de gemeente en ons activiteitenoverzicht 2019-2022.

### Gemeente Geldermalsen

De gemeenten Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal zijn zich in 2018 volop aan het voorbereiden geweest op de fusie per 1 januari 2019. Naast de reguliere ambtelijke en bestuurlijke overleggen waar projecten, de Vastgoedmarketing, Prestatieafspraken, Leefbaarheidsvraagstukken e.d. aan de orde zijn geweest, is ook driepartijenoverleg geweest met de Huurdersbelangenorganisatie Gemeente Geldermalsen (HBOGG) over de uitvoering van de geldende prestatieafspraken in 2018. Daarnaast is regelmatig contact geweest over allerlei andere volkshuisvestelijke vraagstukken.

### Gemeente Giessenlanden

In 2018 hebben we goed contact gehad met de gemeente Giessenlanden. We hebben de gemeente meegenomen in onze processen om te komen tot een nieuw ondernemingsplan en een nieuwe Vastgoedmarketing. De gemeente heeft ons betrokken bij haar vraagstuk over de benodigde woningvoorraad en haar gemeentelijke fusieproces. En we werken samen aan vragen met betrekking tot de woonwagenlocatie Arkel.

Naast genoemde items is er met regelmaat contact geweest over projecten en allerlei andere volkshuisvestelijke vraagstukken.

### Gemeente Leerdam

In 2018 hebben meerdere overleggen met de gemeente plaatsgevonden, zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau. Met het college van burgemeester en wethouders is één keer overleg geweest.

In de gebruikelijke ambtelijke en bestuurlijke overleggen zijn verschillende actuele onderwerpen besproken. Het overleg met het college stond vooral in het teken van het nieuwe ondernemingsplan van KleurrijkWonen.

Naast de reguliere overleggen hebben er diverse overleggen plaatsgevonden, zowel ambtelijk als bestuurlijk, in het teken van de fusie van de gemeenten Leerdam, Vianen en Zederik per 1 januari 2019.

Tijdens deze zogenaamde 9-partijenoverleggen waren naast de drie gemeenten ook de drie lokale woningcorporaties en hun huurdersorganisaties deelnemer. De belangrijkste gespreksonderwerpen waren de keuze voor een woningmarktregio en een woonruimteverdeelsysteem. Eind 2018 heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties besloten dat de nieuwe gemeente Vijfheerenlanden per 1 januari 2019 tot de woningmarktregio Woongaard behoort. Dit betekent dat KleurrijkWonen mag blijven investeren in de nieuwe gemeente.

Vanaf oktober 2018 vinden regelmatig ambtelijke overleggen plaats tussen de gemeente Vijfheerenlanden en de drie lokale woningcorporaties Fien Wonen, KleurrijkWonen en LEKSTEDewonen. De focus ligt voornamelijk op een nader onderzoek naar een woonruimteverdeelsysteem, de huisvestingsverordening en een nieuwe woonvisie.

#### **Gemeente Lingewaal**

In het Driepartijenoverleg is de stand van zaken van de Prestatieafspraken besproken. Het activiteitenoverzicht is leidraad geweest voor het overleg in 2018. In de overleggen met de gemeente Lingewaal was er verder aandacht voor de (nieuwbouw)projecten, statushouders, sloop/verkoop, betaalbaarheid, Leefbaarheid en de voorgenomen fusie van de gemeenten Geldermalsen met Neerijnen en Lingewaal naar de nieuwe gemeente West Betuwe.

#### **Gemeente Tiel**

Het jaar 2018 kenmerkt zich vooral door het werken aan de woonvisie. De gemeente is begonnen met het opstellen van een nieuwe woonvisie en betreft daar de marktpartijen, huurdersorganisaties en woningcorporaties bij.

Samen met de SCW hebben we ons activiteitenoverzicht weer uitgebracht. Het is prettig om op deze manier als partners in Tiel te opereren. De overleggen met de gemeente Tiel hebben dan ook met drie partijen plaatsgevonden. We hebben, naast de woonvisie, stil gestaan bij projecten en onderwerpen als arbeidsmigranten, woningbouwprogrammering en duurzaamheid.

#### **Overzicht overleggen**

Een overzicht van alle overleggen met onze stakeholders zoals huurdersorganisaties, gemeenten, regio's, zorg- en welzijnspartijen en collega corporaties is weergegeven in het volgende overzicht, inclusief de belangrijkste gespreksonderwerpen.

Overleg	Frequentie	Vertegenwoordiger KleurrijkWonen	Belangrijke onderwerpen
<b>Regio's</b>			
Rivierenland	4* per jaar	Directie, adviseurs S&B.	Woonagenda, Woningwet, Woningbouwprogrammering, Woonladder, Betaalbaarheid, Wonen en Zorg, Statushouders.
Alblasserwaard / Vijfheerenlanden	4* per jaar	Directie, adviseurs S&B.	Woningwet, Regionale Woonvisie, Betaalbaarheid, Wonen en Zorg, Statushouders, Regionalisering.
<b>Gemeenten</b>			
Gemeente Buren	4* per jaar	Bestuurlijk overleg: directie en adviseur S&B Ambtelijk overleg: adviseur S&B en anderen op afroep.	Prestatieafspraken, projecten, Woonvisie, Woningmarktmonitor, Vastgoedmarketing, Duurzaamheid en betaalbaar wonen, beschikbaarheid
Gemeente Culemborg	4/5 * per jaar	Bestuurlijk overleg: directie, adviseur S&B, programmamanager. Ambtelijk overleg: adviseur S&B en anderen op afroep.	Projecten, aanpak wijken, statushouders, prestatieafspraken, Vastgoedmarketing, Woonvisie, wonen en zorg
Gemeente Geldermalsen	6* per jaar	Bestuurlijk overleg: directie, adviseur S&B en programmamanager. Ambtelijk overleg: adviseur S&B en anderen op afroep	WBO, projectontwikkeling, woningbouwprogramma, Ondernemingsplan, Woonladder, Prestatieafspraken, huisvestingsverordening, Statushouders Woningmarktmonitor.
Gemeente Lingewaal	4* per jaar	Bestuurlijk overleg: directie, adviseur S&B en programmamanager Ambtelijk overleg: adviseur S&B en anderen op afroep	Woonvisie, Vastgoedmarketing, Prestatieafspraken, Projecten, Ondernemingsplan, Leefbaarheid, Huurbeleid, Woningmarktmonitor en urgenties
Gemeente Leerdam	4* per jaar	Bestuurlijk overleg: directie, adviseur S&B, programmamanager. Ambtelijk overleg: adviseur S&B en anderen op afroep	Prestatieafspraken, leefbaarheid, ondernemingsplan KleurrijkWonen, vastgoedmarketing, duurzaamheid, woningmarktmonitor, projecten, statushouders, fusie gemeenten Leerdam/ Vianen /Zederik, keuze woningmarktregio, woonruimteverdeelsysteem.
Gemeente Giessenlanden	2/3 * per jaar	Bestuurlijk overleg: directie en adviseur S&B Ambtelijk overleg: adviseur S&B en anderen op afroep	Aanpak Woonvisie en Prestatieafspraken, Vastgoedmarketing, Woningmarktmonitor, Regionalisering, Statushouders, Woonwagens, Passend toewijzen en Huurbeleid en Projecten.
Gemeente Tiel	4/5 per jaar	Bestuurlijk overleg: directie en adviseur S&B Ambtelijk overleg: adviseur S&B en anderen op afroep	Woningwet, projecten, woningbouwprogrammering, statushouders, woonwagens, Tiel's Sterrensysteem en woonladder
<b>Huurders</b>			
Huurdersplatform	4 * per jaar	Directie, Manager Klant en anderen op afroep	Huurverhoging en Huurbeleid, Vastgoedmarketing, Proces Prestatieafspraken, Kwaliteitszorg
Huurdersorganisaties	Varieert	Manager, Teamleiders, medewerkers	Leefbaarheid, betaalbaarheid, Woonruimteverdeling, urgenties, etc.
Bewoners(organisaties)	Varieert	Manager, Teamleiders, medewerkers	Sociaal plan ivm sloop, groot onderhoud, nieuwbouw, leefbaarheid

Overleg	Frequentie	Vertegenwoordiger KleurrijkWonen	Belangrijke onderwerpen
<b>Collega corporaties</b>			
Collega corporaties Rivierenland		Directie Adviseurs S&B	Betaalbaarheid, Statushouders, Woningbouwprogramma, Wonen en zorg, Woningwet, Woonagenda gemeenten, Regionalisering
Collega corporaties Alblasserwaard/Vijfh		Directie Adviseurs S&B	Woonvisie, Woongaard, Huisvestingsverordening, Regionalisering, Huisvesting statushouders

### 3.3 Tevredenheidsmeting klanten

#### Tevreden huurders

Wij vinden het belangrijk dat onze dienstverlening kwalitatief goed is en dat onze klanten deze als positief ervaren en waarderen. Ter beoordeling daarvan worden gedurende het jaar onafhankelijke tevredenheidsmetingen uitgevoerd door KWH in het kader van het KWH-Huurlabel.

De methodiek van KWH is vooral gericht op klantbeleving. Door deze aspecten continu te meten, kunnen we snel en adequaat reageren en de dienstverlening aan onze klanten op een optimaal niveau houden. In 2018 scoren wij op alle onderdelen een 7,4 of hoger. Dat was in 2017 iets hoger met een 7,5. De norm voor het behouden van het KWH-huurlabel is 7,0 of hoger. Huur opzeggen scoort met een 7,9 het hoogst.



### Tevreden woningzoekenden

- *Woningadvertenties*

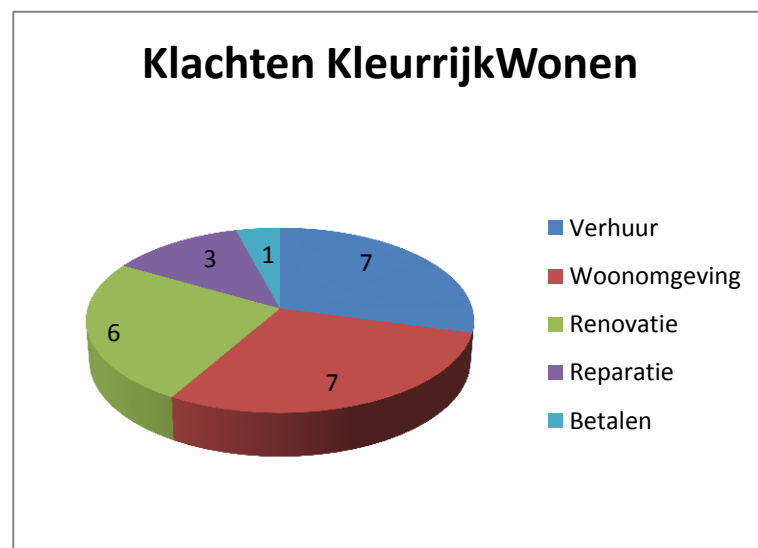
Woningzoekenden geven aan meer foto's te willen zien van het aanbod. Dit is lastig omdat een woning al geadverteerd wordt tijdens de opzegtermijn van een maand. De vertrekkende huurder woont op dat moment nog in de woning. We maken daarom zoveel mogelijk foto's van het aanzicht, de tuin, straat en buurt. Ook voegen we (indien aanwezig) een plattegrond en het energielabel toe aan de advertentie. Daarnaast verstrekken we relevante informatie over de staat van het onderhoud die opgenomen wordt in de advertentie.

- *Transparantie voor woningzoekenden*

Alle verhuurde woningen worden opgenomen in de verantwoording in Woongaard, ook woningen die rechtstreeks worden bemiddeld (taakstelling, bijzondere doelgroepen). Woningzoekenden kunnen zelf zoeken op periode, plaats, aanbieder en type woning. Sinds 2017 zien woningzoekenden direct (globaal) wat hun slaagkans is als zij reageren op aanbod.

## 3.4 Klachten

Deze paragraaf geeft een beeld van de afhandeling van klachten binnen KleurrijkWonen. In principe worden klachten in eerste instantie door onze eigen organisatie behandeld. Mocht een huurder voor de oplossing van de klacht geen overeenstemming met ons bereiken, dan kan hij of zij zich wenden tot de onafhankelijke SWR-klachtencommissie.



#### Relevante ontwikkelingen

In 2018 zijn we gestart met een nieuwe procedure voor het melden van klachten. Klachten worden nu in ons bedrijfsinformatiesysteem geregistreerd en daardoor beter gerouteerd en bewaakt.

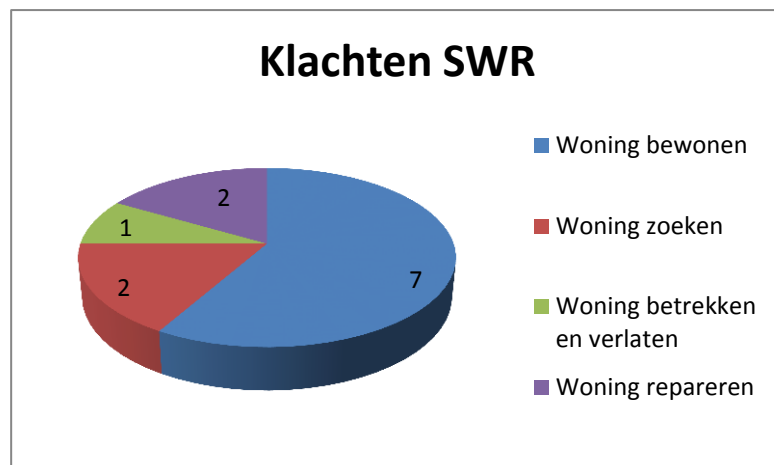
#### Aantallen klachten

In 2018 (vanaf april) zijn door KleurrijkWonen in totaal 102 klachten/meldingen ontvangen via de nieuwe procedure.

Van deze 102 meldingen zijn er 24 als klacht beoordeeld en ook op deze wijze geregistreerd. Bij 11 van deze 24 klachten is de klager niet tevreden geweest met het eindstandpunt van KleurrijkWonen. Vaak had te maken met dossiervorming rond overlastzaken en toekenning van woningurgenties. Deze 11 klachten zijn daarom doorverwezen naar de Klachtencommissie van SWR. Het aantal klachten is nagenoeg gelijk gebleven met 2017 (24 t.o.v. 23).

#### Verdeling soort klachten SWR

In 2018 is door de SWR-klachtencommissie in 12 zaken is uitspraak gedaan, waarvan 4 oude zaken uit 2017.



In het diagram is een overzicht gegeven van de verschillende onderwerpen waarop de 12 uitspraken door de SWR betrekking hebben. Opvallend veel uitspraken hebben te maken met het onderwerp 'Woning bewonen'.

Allen betreffen zaken van overlast waarbij klager vindt dat KleurrijkWonen onvoldoende doet om de overlast te voorkomen/beperken. In alle 7 gevallen is KleurrijkWonen in het gelijk gesteld of is er overeenstemming bereikt tussen klager en KleurrijkWonen.

In haar jaarrapportage trekt de SWR-klachtencommissie de volgende conclusies:

- Steeds meer klachten worden ingediend voordat KleurrijkWonen een eindstandpunt heeft bepaald. Indien de corporatie (KleurrijkWonen) onvoldoende in de gelegenheid is gesteld om de klacht te verhelpen, dan zal dit in 2019 leiden tot ongegrondheid van de klacht.
- De klachtencommissie wil graag meer accuratesse en snelheid bij het toezenden van de het eindstandpunt door KleurrijkWonen. Hiervoor komt in 2019 een striktere termijn.

Deze aanbevelingen worden aan de organisatie meegegeven. Specifiek gaat het om het volgende.

- Richt de procedure in dat altijd een eindstandpunt geformuleerd wordt richting Klachtencommissie van de SWR indien de klacht hier tevens ingediend wordt.



- Besteed bij langdurige overlast ook structureel aandacht aan de melders en niet alleen aan de veroorzaker.
- Professionaliseer verder op het gebied van de aanpak van verwarde personen.

## 4. Elementen van het gevoerde beleid

In dit hoofdstuk

- Slimme, slanke en flexibele organisatie
- Cultuur en mensen
- Maatschappelijke, operationele en financiële resultaten
- Huurprijzen en betaalbaarheid
- Vastgoedmarketing
- Ondernemingsplan 2019-2022 op hoofdlijnen
- Duurzaamheidsopgave



## 4.1 Slimme, slanke en flexibele organisatie

Onder de noemer 'Stip op de horizon' zijn al in 2015 de eerste stappen gezet om na te denken over de toekomstige organisatie-ontwikkeling. De doelstelling blijft dat KleurrijkWonen een 'slimme, slanke, flexibele organisatie is die anticiperend en proactief werkt'. Enkele kernpunten uit deze ontwikkeling zijn:

- Automatiseren waar mogelijk
- Slim gebruik van technologieën
- Informatiemanagement
- Klanten en leveranciers zelfredzaam maken
- Aansluiten op de digitale wereld om ons heen
- Onze bedrijfslasten omlaag brengen
- Continu verbeteren

De diverse uitdagingen waarvoor KleurrijkWonen gesteld staat vragen veel van de organisatie. Als organisatie lopen we het risico teveel tegelijk te willen. Dit risico hebben we onderkend en daarom zijn we in 2016 gestart met het programma "basis op orde". De leidende gedachte hierbij is dat wanneer je als organisatie de basis op orde hebt er ruimte ontstaat om nieuwe dingen op te pakken.

We hebben daarom procesmanagers aangesteld die enerzijds bevorderen dat we eenduidig werken en anderzijds organiseren dat we kunnen innoveren. We doen dit volgens principes van lean six sigma.

In 2018 zijn de volgende processen geanalyseerd.

- De organisatie van wijkbeheer
- Het jaarplanproces
- De datakwaliteit
- De klachtenprocedure
- Het proces rondom het reparatieverzoek
- Het proces stook/servicekosten
- De multifunctionele inzet van de servicedienst
- De basiskwaliteit van een mutatiewoning

Door de zelfredzaamheid van de klant, door de verre gaande automatiseringsmogelijkheden en door de toegenomen regelgeving hebben we kwalitatief hoogwaardig personeel nodig. Gelukkig hebben we veel potentieel in huis. Dat potentieel moet echter wel ontwikkeld worden.

Dat is de reden dat we met iedere medewerker een ontwikkeltraject afgesproken hebben zodat de medewerker kan groeien en zo ook de medewerker van de toekomst kan worden. Vanuit de organisatie wordt vanuit alle geledingen enthousiast meegedacht in deze ontwikkelingen.

## 4.2 Cultuur en mensen

Dit betreft een drietal onderwerpen:

a. Het organiseren van twee cultuursessies voor iedere medewerker.

In april en mei heeft de derde cultuursessie: "cultuur en de klant" plaatsgevonden. In een organisatiebrede kick-off hebben alle medewerkers informatie gekregen over de klantpanels. Tijdens zes klantpanels, verdeeld over drie plaatsen in de regio, hebben alle medewerkers live ervaren wat de mening is van de huurders over houding en gedrag van de KleurrijkWonen medewerker. Met daarbij de vervolgvraag *Wat kan ik er mee?* De thema's waren reparatieverzoek, woning betrekken/verlaten en algemene dienstverlening.

Het algemene beeld was dat huurders best tevreden waren, met een enkele uitzondering kregen we een goede voldoende. Rode draad hierbij is dat huurders aangeven dat KleurrijkWonen niet voldoende zichtbaar en bereikbaar meer is. En sommige groepen huurders hechten erg aan persoonlijk contact. Van de avonden is een compilatiefilm en een actielijst gemaakt. Deze lijst is grotendeels in 2018 afgewerkt. De deelnemende huurders zijn via nieuwsbrieven twee keer geïnformeerd over de voortgang van de actiepunten.



### Doedag-lunches

Als vervolg op de klantpanelavonden van april en mei hebben we in november op zes locaties met de medewerkers lunches verzorgd voor groepen huurders.

We zijn in gesprek gegaan met deze huurders maar ook samenwerking tussen collega's kreeg aandacht. Tijdens deze gesprekken hebben we uitspraken/acties van de klantpanelavonden kunnen uitdiepen.

Huurders waarderen de persoonlijke aandacht via de doedag-lunches enorm.

De interne projectgroep cultuur heeft in november en december de vierde cultuursessie 'cultuur en ik' uitgevoerd. Gekozen is voor een andere aanpak met continue aandacht maar beperkte tijdsinzet. Na een gezamenlijke aftrap op 15 november zijn telkens kleine, korte prikkels door de projectgroep aan de organisatie gegeven.

b. Het houden van een medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO). Het MTO is in oktober afgerond en de uitkomsten zijn eind 2018 besproken met MT en leidinggevenden. De leidinggevenden bespreken begin 2019 de uitkomsten in hun teams en stellen zo nodig een actieplan op. De respons op het MTO was met 90% erg goed te noemen.

De uitkomst was ook goed: uit de resultaten blijkt dat veel energiebronnen beschikbaar zijn. Medewerkers ervaren veel zelfstandigheid in het werk, de relaties met collega's en directe leiding zijn over het algemeen goed en medewerkers zijn zeer betrokken bij KleurrijkWonen. Wel zijn er drie aandachtspunten namelijk 'te hoge werkdruk binnen enkele groepen', 'te hoge ambities in combinatie met kwaliteit leveren' en hinder van omgevingsfactoren'. Deze punten worden meegenomen in de aanpak per team of via een extern onderzoek.

c. Het bepalen van de status per team en per medewerker op de vier vastgestelde criteria (denken vanuit de klant, eigenaarschap & verantwoordelijkheid, transparantie & aantoonbaarheid en omgevingsbewustzijn). Elke leidinggevende heeft deze beoordeling tegelijkertijd met de eindejaarsbeoordeling gedaan. De uitkomsten zijn in maart 2019 besproken.

### 4.3 Maatschappelijke, operationele en financiële resultaten

We hebben de verschillende onderdelen uit de ambitie van het ondernemingsplan 2015-2018 verder vertaald in concrete doelen en strategieën. Dat geeft ons focus in onze werkzaamheden. Bovendien biedt het duidelijkheid aan onze stakeholders: zij weten wat zij van ons mogen verwachten. De volgende doelen zijn geformuleerd voor de periode 2015-2018.

#### **Doel 1: Vernieuwend**

*Ieder jaar wordt er minstens één vernieuwing geïmplementeerd in het reguliere bedrijfsproces die ten gunste komt van de klant.*

Vernieuwing is een middel om iets te bereiken. Voor de komende jaren vinden we dit zo belangrijk dat we dit tot speciaal doel hebben benoemd.

De veranderende financiële mogelijkheden dwingen ons ertoe op zoek te gaan naar efficiencyverbeteringen, door lean en mean te werken. De snelle ontwikkelingen op ons werkgebied vragen continue aandacht voor vernieuwing. Daarnaast biedt de omvang van de nieuwe corporatie/organisatie kansen en mogelijkheden om vernieuwend bezig te zijn in bijvoorbeeld speciale projecten.

Gerealiseerd in 2018:

- *Huurdersforum/Community (de klant als adviseur)*  
KleurrijkWonen wil de betrokkenheid van haar huurders vergroten via een huurdersforum of community. In juni 2018 is de eerste pilot van een huurderscommunity gestart rond het nieuwbouwproject Siemensstraat in Leerdam. De evaluatie hiervan vindt plaats in 1e kwartaal 2019 en dan wordt de vraag beantwoord of we hiermee verder gaan.
- *Medewerkers community*  
Via deze medewerkerscommunity weten medewerkers elkaar makkelijk te vinden en zo gebruik te maken van elkaars kennis en vaardigheden ten gunste van de klant. Maar zeker ook voor de toepassing van het Kleurrijkwerken.

## Doel 2: Inbedding

*Onze lokale en regionale belanghouders zijn tevreden over de samenwerking: zij zien ons als een betrouwbare partner en waarderen de dingen die we doen.*

Als maatschappelijke organisatie willen wij graag legitimeren waar we ons voor inzetten. Daarom hebben we ons tot doel gesteld om onze lokale en regionale belanghouders goed te kennen en te weten wat er bij hen speelt. Maar ook andersom: ze moeten weten wie wij zijn, wat onze ambities en doelen zijn en hoe wij met hen willen samenwerken.

Gerealiseerd in 2018:

- *Ondernemingsplan*  
We hebben de huurdersorganisaties en gemeenten betrokken bij het tot stand komen van het nieuwe ondernemingsplan. In afzonderlijke bijeenkomsten hebben we onze huurdersorganisaties en gemeenten gevraagd wat zij belangrijke onderwerpen vinden om de komende jaren aan te werken. Met name deze input heeft geleid tot de keuzes die wij hebben gemaakt in het ondernemingsplan voor de komende jaren. In 2018 is het strategisch ondernemingsplan opgesteld voor de jaren 2019 tot en met 2022. In paragraaf 4.6 gaan we uitgebreid in op het ondernemingsplan.
- *Woningmarktrapportage*  
We hebben in 2018 twee woningmarktrapportages gemaakt en naar de gemeenten en huurdersorganisaties gestuurd. Deze rapportages zijn specifiek toegespitst op de lokale behoefte. In het eerste tertiaal is de woningmarktrapportage over de tweede helft van 2017 verstuurd. In het laatste tertiaal is de woningmarktrapportage over de eerste helft van 2018 verstuurd. De rapportages zijn geagendeerd en besproken tijdens de bestuurlijke overleggen met de gemeenten in 2018.

Dit heeft vooral geleid tot aanpassing in de prestatieafspraken en afspraken over gezamenlijke communicatie richting gemeenteraden. In de gemeente Tiel (waar we met de SCW samen werken) geven we deze rapportage niet uit. In Buren wordt de Woongaardrapportage niet afzonderlijk bestuurlijk behandeld, wel wordt deze bestuurlijk behandeld middels de jaarlijkse woningmarktmonitor die de gemeente samen met ons opstelt. Partijen stellen hier jaarlijks gezamenlijk een eigen rapportage op.

### **Doel 3: Betaalbaar**

*Minimaal 75% van onze doelgroep woont bij ons met een acceptabele woonlast (op basis van Nibud).*

Betaalbaar wonen is een belangrijk aandachtspunt voor KleurrijkWonen. Onze invloed op huurprijzen en de energetische conditie van de woning hebben een directe relatie met de woonlast van huurders. Daarom proberen we continu te zoeken naar een verbetering van betaalbaar wonen voor hen die dat nodig hebben.

Gerealiseerd in 2018:

- *Pilot 'tijdelijke vermindering van de betalingsverplichting'*

We hebben in een pilot huurders aangeboden de huur te verlagen. Het betreft huurders die niet voor huurtoeslag in aanmerking komen, maar toch volgens nibudnormen te hoge woonlasten hebben. Eind 2017 heeft de Aw ons te kennen gegeven dat we moesten stoppen met deze pilot. We hebben de tijdelijk toegezegde kortingen kunnen verstrekken tot april 2018. Bij een deel van de pilotdeelnemers (ca. 135 huurders) bedraagt de huidige huur meer dan de streefhuur. Wanneer deze huurders verhuizen wordt hun woning voor een lagere huur aangeboden aan een volgende huurder. Daarom is besloten de huur van deze groep huurders definitief te verlagen tot aan de nieuwe streefhuur.

Met ingang van 1 oktober 2018 betalen deze huurders een lagere huur (uitgangspunt is streefhuur, de verlaging mag niet meer bedragen dan de tijdelijke huurkorting die is verstrekt tijdens de pilot). Een deel van de groep huurders heeft, ter afronding, een vrijblijvende verhuismogelijkheid gekregen. Ondertussen zoeken we naar nieuwe mogelijkheden om te werken aan betaalbaarheid. Zo is er via Platform31 een nieuw initiatief in wording.

- *Huurverhoging op inflatie voor de (primaire) doelgroep*

De inkomensafhankelijke huurverhoging hebben we beperkt doorgevoerd. Betaalbaarheid vormde één van de belangrijkste afwegingscriteria. Het gevolg is een inflatievolgende huurverhoging voor onze (primaire) doelgroep. Het huurdersplatform heeft een positief advies afgegeven op het huurverhogingsvoorstel.

- *Energetische maatregelen t.b.v. beheersbaar houden van woonlasten*

In het kader van het beheersbaar houden van de woonlasten, kijken we ook naar de energiebesparende maatregelen aan het woningbezit. De opgave van KleurrijkWonen om te zorgen voor een gemiddelde energie index van < 1,25 in 2020 wordt vervangen door de opgave van een CO2-neutrale voorraad in 2050. Daartoe hebben we nieuw duurzaamheidsbeleid ontwikkeld.



In 2018 hebben we dit doel afgerond met een meting en analyse. Dit gaf waardevolle inzichten. Zo bleek dat onze pilot 'tijdelijke vermindering van de betalingsverplichting' zo'n 2% van onze huurders hielp om betaalbaar te kunnen wonen (volgens Nibud). Daarnaast blijkt de ontwikkeling van inkomens van grote invloed te zijn. We blijven ons inzetten voor passende huren en energielasten. Maar om te werken aan betaalbaar wonen zijn we van meer partijen afhankelijk.

#### **Doel 4: Naar tevredenheid**

*80 % van onze huurders is tevreden met de woning en woonomgeving.*

We doen ons werk voor onze huurders. Wij vinden het dan ook belangrijk dat zij tevreden zijn over de woning en de woonomgeving en overige diensten. Wij moeten keuzes maken in wat we doen, maar voorop staat dat het moet bijdragen aan het woongenot van onze huurders.

Gerealiseerd in 2018:

- *Klanttevredenheid Onderhoud*

In 2018 is 60% van de onderhoudsprojecten via twee RGS-partners (Resultaat Gericht Samenwerken) uitgevoerd. Een nieuwe derde RGS partner is gecontracteerd. Samen met de RGS-partners zijn afspraken gemaakt over het uniform meten van de klanttevredenheid in de onderhoudsprojecten 2019. Vanaf september 2018 werkt een werkgroep Klant de project overstijgende samenwerking uit, waaronder het meten van klanttevredenheid, communicatie en afhandeling van klachten. De daadwerkelijke samenwerking gaat in per 1 januari 2020.

- *Klantreis*

Bij het opstellen van de klantreis staat de beleving van de klant centraal. De klant is betrokken bij het vaststellen van de klantreis. In 2018 is de klantreis reparatieverzoeken in beeld gebracht. In het vierde kwartaal zijn de projectbijeenkomsten gestart en naar verwachting wordt de klantreis in het eerste kwartaal van 2019 afgerond.

- *Continu meten aftersales belangrijkste dienstverleningsprocessen*

Eind 2018 is de nieuwe meetsystematiek voor onze klantonderzoeken goedgekeurd. De implementatie van de klantonderzoeken vindt gefaseerd plaats. In het eerste kwartaal van 2019 start de meting van de belangrijkste dienstverleningsprocessen: Woning betrekken, Woning verlaten, Reparatieonderhoud, Onderhoud en Contact met de organisatie. Daarna volgen de overige processen.

#### **Doel 5: Kans om te wonen**

*70 % van de actief woningzoekenden is tevreden over hoe de organisatie ze helpt in hun zoektocht naar een woning*

We zijn er niet alleen om onze huurders prettig te laten wonen, we vinden het ook belangrijk om woningzoekenden goed te ondersteunen in hun zoektocht naar een passende woning. Wij willen dat de woningzoekenden tevreden zijn over hoe wij ze ondersteunen bij het zoekproces. Woongaard is het Woonruimteverdeelsysteem dat KleurrijkWonen, samen met 15 andere corporaties, gebruikt bij de woningtoewijzing.

Met name de integratie (koppelingen) van Woongaard met onze primaire systemen/de nieuwe digitale balie, draagt bij aan de tevredenheid van de zelfredzame woningzoekende klant.

Gerealiseerd in 2018:

- *Woningadvertenties*

Woningzoekenden geven aan meer foto's te willen zien van het aanbod. Dit is lastig omdat een woning al geadverteerd wordt tijdens de opzegtermijn van een maand. De vertrekkende huurder woont op dat moment nog in de woning. We maken daarom zoveel mogelijk foto's van het aanzicht, de tuin, straat en buurt. Ook voegen we (indien aanwezig) een plattegrond en het energielabel toe aan de advertentie.

De verhuurmakelaar verstrekt relevante informatie over de staat van het onderhoud (interieur) zodat de verhuurmedewerker deze kan opnemen in de advertentie. Sinds 2018 werken we met pictogrammen om doorstroomwoningen te laten opvallen. In 2019 willen we ook belangrijke klantgroepenkenmerken toevoegen aan het systeem zodat we nog gericht kunnen adverteren.

- *Transparantie voor woningzoekenden*

Alle verhuurde woningen worden opgenomen in de verantwoording in Woongaard. Ook woningen die rechtstreeks worden bemiddeld (taakstelling, bijzondere doelgroepen). Woningzoekenden kunnen zelf zoeken op periode, plaats, aanbieder en type woning. Sinds 2017 zien woningzoekenden direct (globaal) wat hun slaagkans is als zij reageren op aanbod.

- *Aedes-benchmark*

KleurrijkWonen heeft net als in 2017 deelgenomen aan de Aedes-benchmark. In de benchmark worden de belangrijkste prestaties en kosten van corporaties onderling vergelijkbaar gemaakt. De vijf prestatievelden zijn: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Onderhoud & verbetering en Beschikbaarheid & betaalbaarheid.

De beoordeling van de prestatievelden zijn in letters (ABC's) toegekend.

Score A: *de corporatie presteert bovengemiddeld ten opzichte van het sectorgemiddelde.*

Score B: *de corporatie presteert gemiddeld ten opzichte van het sectorgemiddelde.*

Score C: *de corporatie presteert onder gemiddeld ten opzichte van het sectorgemiddelde*

-

	Uw score	Gemiddelde score sector	Uw letter	Openbaarheid resultaten
<b>Prestatieveld Huurdersoordeel</b>			<b>B</b>	<b>Openbaar</b>
Nieuwe huurders	7,4	7,5	C	Openbaar
Huurders met reparatieverzoek	7,6	7,5	B	Openbaar
Vertrokken huurders	7,3	7,4	B	Openbaar
<b>Prestatieveld Bedrijfslasten</b>			<b>B</b>	<b>Openbaar</b>
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 768	€ 764	B	Openbaar
<b>Prestatieveld Duurzaamheid</b>			<b>A</b>	<b>Openbaar</b>
Energetische prestatie (Energie-index)	1,46	1,65	A	Openbaar
CO2-uitstoot warmtevraag per m2	20,4	21,4	A	Openbaar

<b>Prestatieveld Onderhoud &amp; verbetering</b>			<b>B</b>	<b>Openbaar</b>
Geharmoniseerde instandhoudingskosten driejarig gemiddelde *	€ 2114	€ 2244		Openbaar
Instandhoudingskosten referentiewaarde driejarig gemiddelde	€ 2209			ABmC
Instandhoudingskostenindex driejarig	96		B	Openbaar
Technische woningkwaliteit (energie-	1,46	1,65		Openbaar



index)				
Technische woningkwaliteit referentiewaarde	1,59			ABmC
Technische woningkwaliteitsindex	92		A	Openbaar
Ervaren woningkwaliteit	7,1	7,1		Openbaar
Ervaren woningkwaliteit referentiewaarde	6,9			ABmC
Ervaren woningkwaliteitsindex	103		B	Openbaar
<b>Beschikbaarheid &amp; Betaalbaarheid</b>			<b>C</b>	<b>ABmC</b>
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)	-7,4%	-0,9%		Openbaar
Ontwikkeling voorraad tot liberalisatiegrens (DAEB)	-8,5%	-2,6%		Openbaar
Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod	71,3%	86,0%		Openbaar
Match voorraad en doelgroep huurtoeslag (DAEB)	81,4%	85,3%		Openbaar
Deelscore Beschikbaarheid			C	ABmC
Huurprijs (DAEB)	€ 531	€ 516		Openbaar
Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB)	65,5%	72,1%		Openbaar
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)	1,1%	0,9%		Openbaar

Deelscore Betaalbaarheid			B	ABmC
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen onder huurtoeslaggrens	65,7%	79,8%		Openbaar
Deelscore Huisvesten doelgroepen			C	ABmC

*ABmC is het gesloten (niet openbare) gedeelte van de Aedes Benchmark*

Aandachtspunten voor KleurrijkWonen zijn:

- Bij Huurdersoordeel scoren we bij nieuwe huurders met een 7,4 net onder het gemiddelde van de sector. Vandaar dat wij hier een letter C scoren.
- KleurrijkWonen scoort op het prestatieveld Bedrijfslasten, net als in 2017 een letter B. Hoewel KleurrijkWonen binnen de klassegrenzen van de gemiddelde score blijft, zijn de lasten per VHE t.o.v. vorig jaar echter verder gedaald. Wel blijft het noodzaak de lastenontwikkeling te bewaken.
- KleurrijkWonen scoort op het prestatieveld Beschikbaarheid en Betaalbaarheid gemiddeld een letter C. Dit is met name te verklaren door het beperkt aantal vrijgekomen betaalbare huurwoningen. KleurrijkWonen kent een score van 71,30% van het vrijkomend aanbod ten opzichte van 86,0% gemiddeld voor de sector. Daarnaast is de toewijzing aan huishoudens onder de huurtoeslaggrens (65,70%) beduidend lager dan gemiddeld (79,80%). Wij zien in ons werkgebied ook een vraag van huishoudens met inkomens die (net) niet huurtoeslaggerechtigd zijn. Deze huishoudens hebben wij boven de aftoppingsgrens gehuisvest. Vandaar de lagere score op betaalbaarheid dan gemiddeld.

Het lijkt hiermee dat KleurrijkWonen maar beperkt inzet op betaalbaarheid. Echter onze inspanning op betaalbaarheid vindt ook op andere aspecten plaats. De belangrijkste inspanningen lagen in onze pilot 'tijdelijke vermindering van de betalingsverplichting', het verduurzamen van ons woningbezit en onze beperkte inkomensafhankelijke huurverhoging.

#### 4.4 Huurprijzen en betaalbaarheid

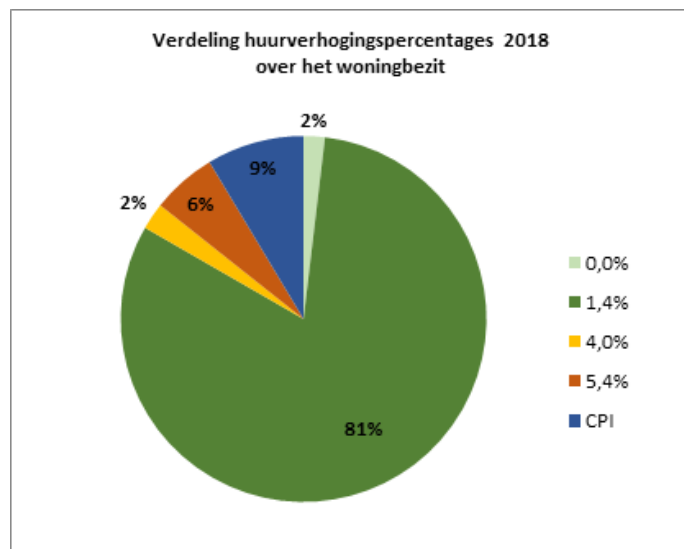
Betaalbaarheid is een belangrijke doelstelling van KleurrijkWonen. Met ons huurprijsbeleid, investeringen in energetische maatregelen en onze pilot 'tijdelijke vermindering van de betalingsverplichting' gaven we daar in 2018 actief invulling aan. In 2016 is KleurrijkWonen van start gegaan met een nieuw huurprijsbeleid. Met behulp van eigen onderzoek en Nibudadviezen en rekening houdend met Passend Toewijzen hebben we vijf huurprijsklassen ingericht.

Met deze huurklassen verwachten we onze verschillende doelgroepen, zo goed mogelijk aan een betaalbare en passende woning te kunnen helpen. Per huurprijsklasse hebben we een ambitieus percentage benoemd waarvoor we ons, als doelstelling, inzetten om op jaarbasis onze woningen te verhuren. De verdeling in advieshuurprijsklassen ziet er als doelstelling, als volgt uit:

Advieshuurklasse	Beleid 2018	Cumulatief resultaat
Advieshuur € 0 t/m € 417,34	minimaal 16%	27%
Advieshuur € 0 t/m € 597,30	minimaal 39%	58%
Advieshuur € 0 tot € 640,14	minimaal 74%	82%
Advieshuur € 0 tot € 710,68	minimaal 90%	92%
Advieshuur > € 710,68	maximaal 10%	100 %

Maandelijks rapporteren we op het resultaat en sturen we de sociale verhuurklassen, wanneer er een relevant verschil zit tussen het gewenste beleid en het resultaat, tussentijds bij. Bijsturen in verhuurklasse > € 711 is lastig door de scheiding DAEB en niet-DAEB.

### Huurverhoging



Uitgangspunt voor de huurverhoging 2018 vormt de betaalbaarheid voor onze doelgroep. De huurverhoging 2018 is gebaseerd op het bestaande huurbeleid waarbij de betaalbaarheid voor de klant het uitgangspunt vormt. Voor de consistente lijn is er zoveel als mogelijk aansluiting gezocht op het gehanteerde beleid uit 2017.

KleurrijkWonen heeft de inkomensgroepen tot € 41.056 inflatievolgend (1,4%) verhoogd. Huurders met een huishoudinkomen boven € 41.056 hebben een inkomensafhankelijke huurverhoging gehad waarbij we onderscheid hebben gemaakt in huurders die al een huurprijs boven de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens betalen (4,0%) en onder deze aftoppingsgrens (5,4%).

Van alle huurders heeft 81% een inflatievolgende huurverhoging van 1,4 procent ontvangen, 2% een gematigde inkomensafhankelijke huurverhoging van 4,0 procent en 6% de maximale inkomensafhankelijke huurverhoging van 5,4 procent.

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2018 voor de woningen kwam uit op 1,57% (2016: 1,14% en 2017: 0,57%).

Ook in 2018 hebben we huurders gelegenheid gegeven om via onze website bezwaar te maken tegen het huurverhogingsvoorstel. Met behulp van een eenvoudige beslisboom konden huurders direct te zien of het maken van bezwaar zinvol was.

Ook konden huurders via deze zelfde beslisboom direct een bezwaar indienen. Er zijn in totaal 60 officiële bezwaren binnengekomen. Hiervan zijn 24 bezwaren afgewezen en 36 toegekend. Van de 24 afgewezen bezwaarschriften zijn er 2 uiteindelijk als bezwaar doorgestuurd naar de Huurcommissie. De Huurcommissie heeft 1 bezwaar inmiddels afgewezen. Het andere bezwaar is nog in behandeling. Het totaal aantal ingediende bezwaren is nagenoeg gelijk als het aantal in 2017.

#### 4.5 Vastgoedmarketing

Vastgoedmarketing staat bij ons voor het optimaal kunnen voldoen aan de vraag naar woningen. Om daar te komen is onder andere onderzoek nodig naar onze klantgroepen (wie zijn ze, wat beweegt ze?). Maar ook de vraagontwikkeling van ons woningbezit in de zes gemeenten binnen ons werkgebied.



In april 2018 zijn we gestart met de herijking van onze vastgoedmarketing. De aanpak was gelijk aan de opzet van de vastgoedmarketing in 2015. In beide gevallen is gestart met het maken van strategische keuzes.

Vervolgens hebben we een wensportefeuille opgezet, waarbij een duidelijke relatie is gelegd tussen de kennis van onze klant en het aanbod waar zij naar zoeken. Natuurlijk hebben we ook veel mensen uit onze organisatie betrokken bij de herijking.

Daarnaast zijn verschillende onderdelen van ons woningaanbod uitgewerkt en zo heeft de duurzaamheidsopgave bijvoorbeeld een plek gekregen.

Er zijn veel stappen gezet en uiteindelijk zijn uitkomsten tot op gebieds- en woningniveau vertaald. Zo weten we onder andere waar we de komende jaren aan gaan werken in het verhuren, verkopen, onderhouden en nieuwbouwen van woningen.

## 4.6 Ondernemingsplan 2019-2022 op hoofdlijnen

De ontwikkelingen in de wereld om ons heen waren aanleiding om een nieuw ondernemingsplan voor de komende jaren op te stellen. De wensen en behoeften van onze huidige en toekomstige huurders binnen ons werkgebied staan daarbij centraal. Het proces om te komen tot dit plan is in vijf stappen doorlopen.

- *stap 1 de kaders*

In deze stap hebben we een schets gemaakt van de “wereld waarin we staan” en de nabije toekomst die we redelijkerwijs kunnen verwachten. Daarnaast hebben we teruggeblikt op het vorige ondernemingsplan om daar onze leerpunten uit mee te nemen.

- *stap 2 missie en ambitie*

Vervolgens hebben we aan ons bestaansrecht beschreven. Het verwoordt de betekenis die wij voor onze belanghouders hebben. Het kenmerkt zich door een lange geschiedenis en is in principe tijdloos. Vanuit de missie wordt de ambitie gemaakt. Het is de concretisering van de missie en daarmee de opmaat tot de organisatiedoelen. Het is datgene waar onze medewerkers zich zo hard voor inzetten.

- *stap 3 doelen*

Vanuit de ambitie hebben we de doelen benoemd voor de komende jaren. Deze doelen zijn SMART. De doelen bevatten daarom ook een prestatie-indicator en normstelling, de thermostaat voor de organisatie. We hebben gewerkt aan herkenning en draagvlak is onder onze medewerkers en onze belanghouders.

- *stap 4 onze inbedding*

Om de gestelde doelen tot realiteit te brengen hebben we gewerkt aan een zorgvuldige inbedding. We hebben daarom vastgesteld welk organisatiekapitaal we nodig hebben voor doelrealisatie, welke risico's onze doelen in gevaar brengen en hoe we gaan monitoren, zodat we tijdig kunnen bijsturen.

- *stap 5 opleveren in tekst en beeld*

Het ondernemingsplanproces heeft geleid in een product dat leesbaar, motiverend en helder is. De inhoud van het ondernemingsplan leidt tot actie van de organisatie. Die is in het vierde kwartaal verwerkt en vindt zijn weerslag in de begroting voor 2019.

De bijeenkomsten en gesprekken met huurders, gemeenten, zorg- en welzijnspartners en interne sessies met collega's leverde zes speerpunten op voor de toekomst. Deze speerpunten bepalen de focus in ons werk de komende jaren.

Wij staan voor:



De eerste vier speerpunten geven aan wat wij doen. De laatste twee (persoonlijk en dichtbij/flexibel en maatwerk) gaan over de manier waarop wij dat doen. Op basis van de opgedane inzichten is de gewenste situatie bij ieder speerpunt bepaald.

Om de beweging van de huidige situatie naar het ideaalbeeld per speerpunt te verwezenlijken maken we gebruik van strategieën. Dit is de route die wij nemen. De komende jaren bewegen wij ons aan de hand van de strategieën richting het ideaalbeeld.

Voor de jaren 2019 tot en met 2022 voeren wij acties uit die bijdragen aan deze beweging. Door deze concrete doelen ieder jaar te monitoren, houden we de voortgang nauwkeurig in de gaten en kunnen we daar waar nodig of gewenst bijsturen.

#### 4.7 Duurzaamheidsopgave

Het onderwerp duurzaamheid komt steeds nadrukkelijker op de agenda van de politiek en dus ook bij KleurrijkWonen. We staan aan de vooravond van een grote transitie naar een nagenoeg CO2 neutrale gebouwde omgeving en circulaire economie.

In 2050 moet het zo ver zijn. Dat lijkt ver weg, maar in resterende 31 jaar moeten al onze ca. 14.500 huurwoningen verder verduurzaamd worden en op een alternatieve manier verwarmd worden. Dat is een operatie die naast veel financiële middelen ook veel inspanning vraagt van de organisatie. De transitie in een stroomversnelling gekomen door het besluit van het kabinet om op termijn de gaskraan in Groningen dicht te draaien.

In 2018 heeft KleurrijkWonen een nieuw duurzaamheidsbeleidplan en een routekaart tot 2050 opgesteld. Het duurzaamheidsbeleidplan en de routekaart geven richting voor de komende jaren, met een doorkijk naar 2050. In de routekaart zijn duurzaamheidsambities gekoppeld aan complexstrategieën. De routekaart geeft inzicht in de opgave, op basis van de kennis van nu. Omdat de innovaties elkaar in snel tempo elkaar opvolgen wordt jaarlijks de routekaart herijkt.

Eind 2018 is het ontwerp Klimaatakkoord aangeboden aan het kabinet. Belangrijk onderwerp van het klimaatakkoord is dat gemeenten uiterlijk in 2021 een warmtetransitieplan voor hun gemeenten gereed hebben. Per wijk moet het alternatief van aardgas worden bepaald en het tijdspad van uitfasering.

In 2018 is samen met de gemeenten Tiel en Culemborg intensief samengewerkt aan deze warmtetransitieplannen. Hierbij is de routekaart een belangrijk instrument. In Culemborg is het proces gestart om voor de eerste 2 pilotwijken, samen met bewoners, te komen tot een wijktransitieplan.



In 2018 zijn de eerste stappen gezet om de organisatie voor te bereiden op de transitie. Om regie te houden op het steeds groter wordend thema is een Regisseur Duurzaamheid aangesteld.

De Regisseur is verantwoordelijk voor het aansturen van, een nog te vormen, intern Kernteam Duurzaamheid en is samen met de collega's uit het kernteam verantwoordelijk voor de realisatie van het duurzaamheidsbeleidplan.

Daarnaast regisseert hij vanuit KleurrijkWonen de transitie met gemeenten, provincies en collega corporaties in haar werkgebied.

In 2018 zijn bij 154 woningen energieverbetermaatregelen uitgevoerd voor een totaalbedrag van bijna € 1.700.000. De werkzaamheden varieerden van het isoleren van gevels, vloeren en daken tot het plaatsen van isolerende beglazing. Door deze maatregelen is het gasverbruik van deze woningen verlaagd. Deze woningen hebben, nadat ze in 2019 worden afgemeld, een EI van maximaal 1,24 (B).



Hiermee zit KleurrijkWonen dicht tegen de sectorafspraken aan dat in 2020 het gemiddelde woningbezit een Energie-Index (EI) van 1,24 (B) heeft.



## 5. Financiën

In dit hoofdstuk

- Financieel Beleid
- Financiële kengetallen
- Jaarrekening 2018

## 5.1 Financieel beleid

### Financiële positie

Het eigen vermogen is in 2018 gestegen naar € 1.342 miljoen (2017: € 1.152 miljoen). De solvabiliteitsratio komt uit op 66,3% (2017: 62%). De hoofdoorzaak van deze stijging is een stijging van de marktwaarde van het bezit. Deze stijging wordt voor een groot gedeelte veroorzaakt door een samenstel van factoren, de belangrijkste hiervan zijn aanpassingen in de disconteringsvoet, leegwaardstijging en de mutatie en verkoopkans. Een verdere toelichting hierop wordt gegeven in de jaarrekening onder de toelichting op de Balans.

De financiële positie wordt beoordeeld door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Zij stellen eisen aan de wijze waarop activiteiten gefinancierd worden om de vermogenspositie op langere termijn te waarborgen. Deze eisen vertalen zich in parameters voor de financiële bedrijfsvoering. KleurrijkWonen voldoet aan de normen bij de financiële ratio's van WSW en de beoordeling van de 24 business risk vragen is positief uitgevallen. De prognose laat een stabiele operationele kasstroom zien.

### Operationeel resultaat

Het resultaat voor belasting volgens de winst- en verliesrekening is € 193,2 miljoen positief (2017: € 42,2 miljoen negatief). Na verrekening van de waardemutaties, zoals hieronder weergegeven, bedraagt over het verslagjaar 2018 het operationele resultaat € 23,5 miljoen positief (2017: € 16,2 miljoen positief).

<i>Bedragen x € 1.000.000</i>			
	<b>Realisatie 2018</b>	<b>Realisatie 2017</b>	<b>Vershil</b>
Resultaat voor belastingen	193,2	-42,2	235,4
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille in exploitatie	172,6	-34,9	207,5
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille in ontwikkeling	-2,9	-23,5	20,6
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>23,5</b>	<b>16,2</b>	<b>7,3</b>

Het positieve resultaat van € 172,6 miljoen van de waardeveranderingen vastgoedportefeuille in exploitatie (ten opzichte van het negatieve resultaat in 2017) duidt op een stijging van de marktwaarde van het bezit. Het negatieve resultaat van € 2,9 miljoen van de waardeveranderingen vastgoedportefeuille in ontwikkeling wordt veroorzaakt door de onrendabele top bij de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen.

### Fiscale eenheid

Beide voormalige organisaties (SVT en KleurrijkWonen) zijn samen met haar voormalige dochterondernemingen voor de Belastingdienst 'fiscale eenheden'.

Van een fiscale eenheid is sprake wanneer richting de belastingdienst één belastingaangifte wordt gedaan voor meerdere (rechts)personen. In dit geval gaat het dus om de stichting en de BV's. Gedurende 2017 zijn de BV's geliquideerd. De fiscale eenheid is als gevolg van deze liquidatie ontbonden.

### **Treasury, financiering en leningen**

Het treasurybeheer is ondergebracht bij afdeling Bedrijf. Ontwikkelingen op de geld- en kapitaalmarkt worden actief gevolgd, zodat direct ingespeeld kan worden op gewijzigde omstandigheden welke een gevolg voor onze bedrijfsvoering kunnen hebben. Alle relevante ontwikkelingen worden besproken in de Treasurycommissie. In deze commissie hebben zitting: de RvB, een medewerker van het team planning & control speciaal belast met financiering en treasury, de manager Bedrijf en extern deskundigen van Thésor. De treasurycommissie heeft in 2018 vier keer vergaderd.

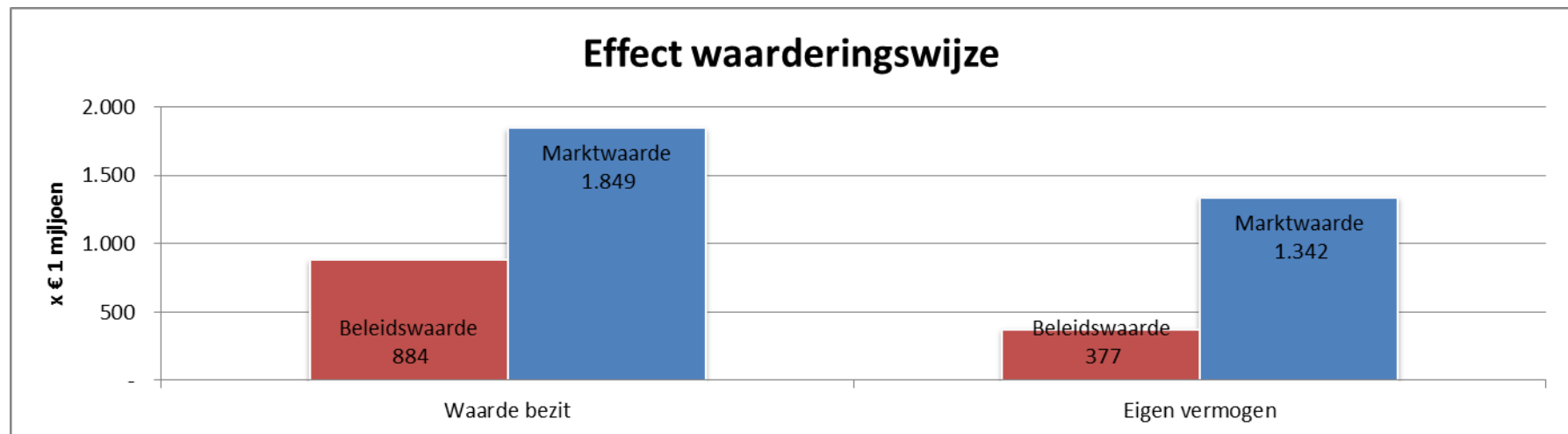
### **Administratieve scheiding DAEB en niet-DAEB**

In 2017 is de administratieve scheiding tussen het DAEB bezit en het niet-DAEB bezit ingericht. In de jaarrekening 2017 is de gescheiden openingsbalans opgenomen onder de overige gegevens bij de jaarrekening. In de jaarrekening 2018 zijn in paragraaf 4.9 de balans, winst- & verliesrekening en het kasstroomoverzicht voor zowel DAEB als voor niet-DAEB gescheiden opgenomen.

## 5.2 Toelichting vermogen

### Waarderingswijze van het bezit

De balans van KleurrijkWonen wordt voor een belangrijk deel bepaald door de waardering van het bezit. Voor dit bezit, op de balans vermeld als 'Vastgoed in exploitatie' (verder: vastgoed in exploitatie), zijn verschillende waarderingswijzen mogelijk. De wijze van waarderen heeft een grote impact op het eigen vermogen van KleurrijkWonen. We lichten dit toe met behulp van de onderstaande grafiek.



#### Marktwaaarde

De waarde van het vastgoed in exploitatie zoals gepresenteerd in de balans, is gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat. In opdracht van het ministerie is een waarderingshandboek opgesteld dat woningcorporaties dienen te volgen bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. In deze waarderingsberekening wordt de huur bij mutatie opgetrokken naar markthuurlen en wordt gebruik gemaakt van een commerciële norm voor de onderhoud- en verhuurkosten. KleurrijkWonen heeft gebruik gemaakt van de basisversie uit het waarderingshandboek voor het waarderen van woningen en parkeergelegenheden.

Voor BOG/MOG/ZORG is gebruik gemaakt van de full versie. Zo ontstaat de marktwaarde, deze is voor KleurrijkWonen € 1.849 miljoen ultimo 2018 (2017: € 1.680 miljoen). Deze wijze van waardebeoordeling is een modelmatige waardebeoordeling op basis van een voorgeschreven systematiek en uitgangspunten, in werkelijkheid hanteert KleurrijkWonen ander beleid. Dit komt tot uitdrukking in de beleidswaarde.

Aw en WSW hebben eind 2017 een convenant gesloten waarin men uitgaat van een nieuw waardebegrip: de beleidswaarde. In 2018 hebben Aw en WSW dit waardebegrip verder gedefinieerd en in het beoordelingskader opgenomen. Dit beoordelingskader is van kracht vanaf 1 januari 2019. Het WSW heeft daarbij aangegeven dat 2019 een overgangsjaar vormt en dat gedurende 2019 de beleidswaarde nog niet als harde normering zal worden gehanteerd maar als signaal om het gesprek aan te gaan. Bij de berekening van de beleidswaarde wordt uitgegaan van de marktwaarde in verhuurde staat en wordt in een aantal stappen de beleidswaarde verkregen. Deze stappen zijn hieronder beschreven.

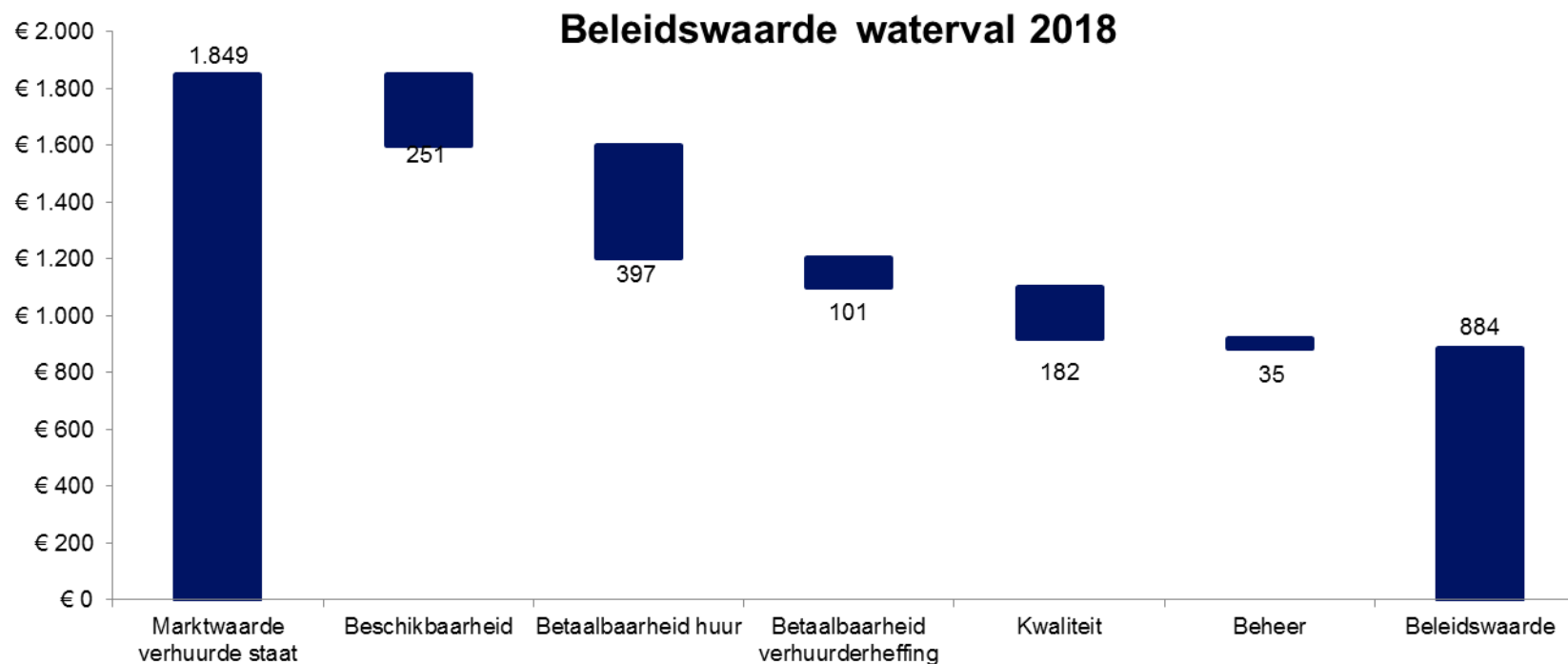
Stap 1: Voor de gehele portefeuille wordt uitgegaan van een doorexplotatie-scenario.

Stap 2: In de 2<sup>e</sup> stap wordt de markthuur vervangen door de streefhuur (ook wel: beleidshuur).

Stap 3: Vervolgens wordt de onderhoudsnorm zoals in de markt gehanteerd vervangen door de onderhoudsnorm van KleurrijkWonen.

Stap 4: In de laatste stap wordt de beheernorm vanuit de marktwaardeberekening gecorrigeerd voor het kostenpeil van KleurrijkWonen.

In onderstaande grafiek is het effect van deze stappen weergegeven. Daarbij is de tweede stap gesplitst in de betaalbaarheid (de afslag die plaatsvindt als gevolg van het inrekenen van de streefhuur) en het inrekenen van de verhuurderheffing.

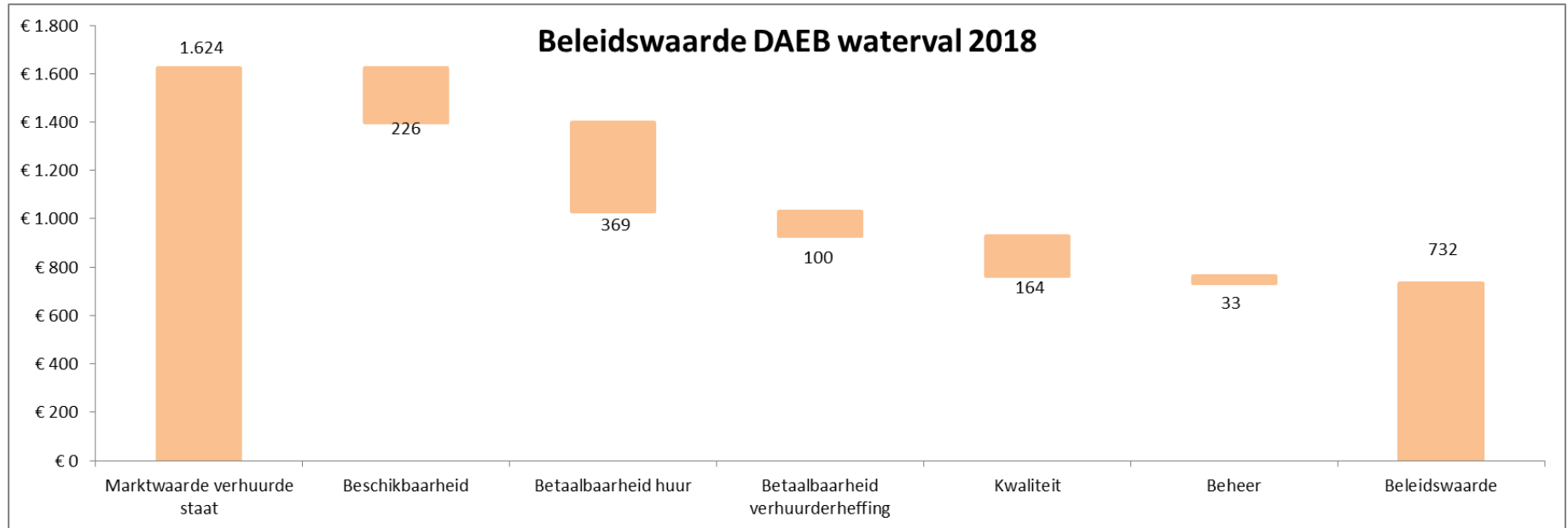


#### *Effect waardering op het eigen vermogen*

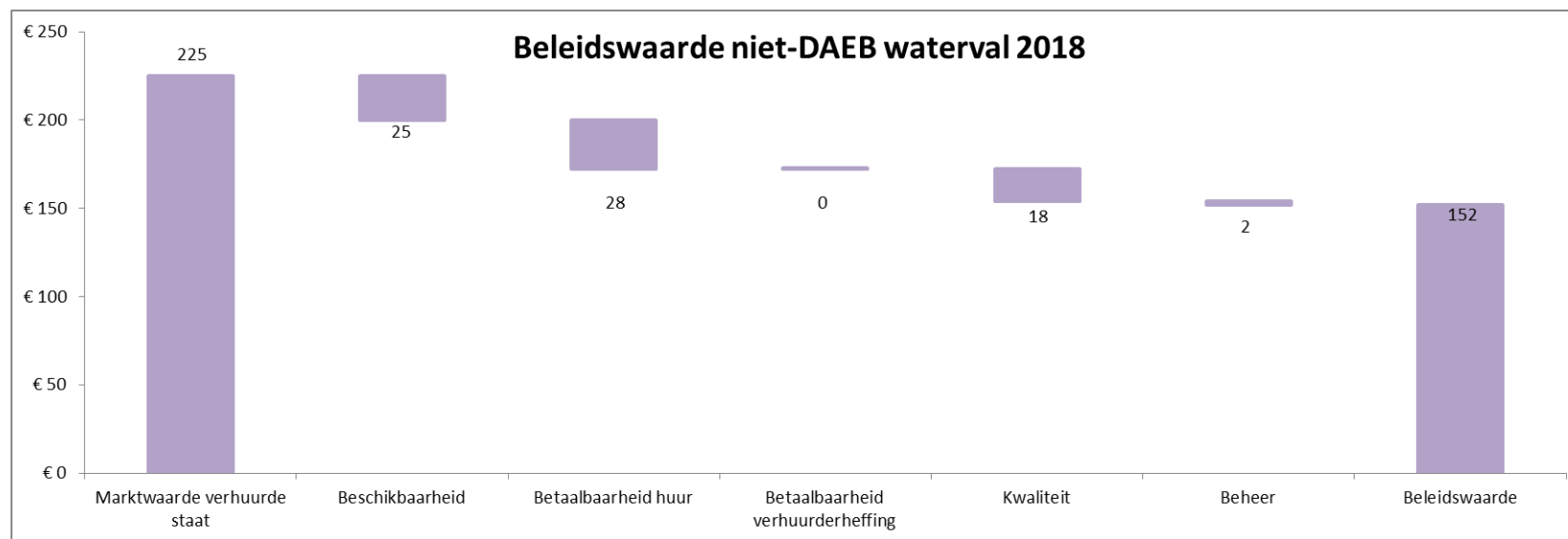
Al deze correcties hebben een groot effect op het eigen vermogen. In de balans wordt uitgegaan van de marktwaaarde in verhuurde staat, dit is voorgeschreven voor woningcorporaties. Het in de balans gepresenteerde eigen vermogen is € 1.342 miljoen. Deze waarde kan helpen in vergelijking van de prestaties van KleurrijkWonen met andere woningcorporaties en met commerciële beleggers.

Door het eigen beleid van KleurrijkWonen meer of minder in te rekenen, ontstaat de beleidswaarde. Indien het bezit wordt gewaardeerd op basis van de beleidswaarde, bedraagt het eigen vermogen € 377 miljoen. Deze waarde is minder goed vergelijkbaar met commerciële beleggers maar sluiten beter aan bij de werkelijke inkomsten en uitgaven. Zo hebben de verschillende waardebegrippen een verschillende toepassing. Elke woningcorporatie, zo ook KleurrijkWonen, heeft de verschillende waarderingen nodig om de financiële positie te kunnen bepalen. Echter, dit vermogen is niet liquide, het is grotendeels geïnvesteerd in het vastgoed.

De berekening van de beleidswaarde is voor DAEB en niet-DAEB apart gepresenteerd in onderstaande grafieken.



Op de DAEB-portefeuille vindt in totaal een afslag plaats van ongeveer 55% om van de marktwaaarde verhuurde staat te komen tot de beleidswaarde. Op de niet-DAEB portefeuille is deze afslag aanzienlijk beperkte, ongeveer 32%. Merk op dat de afslag voor de verhuurderheffing bij de niet-DAEB portefeuille nihil is, deze belasting speelt geen rol bij huren boven de huurtoeslaggrens.



### Eigen Vermogen

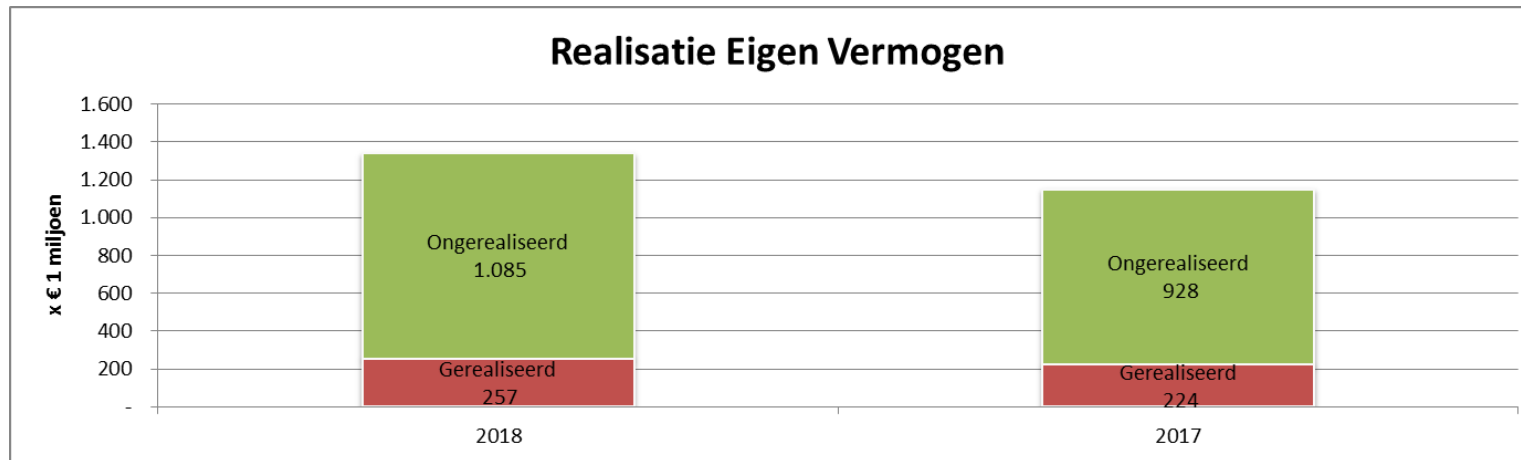
Het eigen vermogen zoals gepresenteerd in de balans bedraagt € 1.342 miljoen (2017: € 1.152 miljoen). Zoals hierboven uitgelegd, wordt het eigen vermogen sterk beïnvloed door de waardering die aan het bezit gegeven wordt. In de jaarrekening is dit de marktwaaarde in verhuurde staat. Indien die marktwaaarde hoger is dan de historische kostprijs (de prijs die KleurrijkWonen er ooit voor betaald heeft), dan leidt dit tot een positieve herwaardering. Indien de marktwaaarde lager is, dan is er sprake van een negatieve herwaardering.

De waarde van de activa op basis van historische kostprijs is € 849 miljoen. Dit is lager dan de marktwaaarde van € 1.849 miljoen. Per saldo leidt dit tot een positieve herwaardering. Echter, de marktwaaarde is een momentopname. Indien de marktwaaarde daalt, leidt dit tot een negatieve herwaardering en daarmee tot een lager eigen vermogen. Dit resultaat als gevolg van de waardering op de marktwaaarde wordt pas gerealiseerd als de woning niet meer in bezit is bij KleurrijkWonen. Bijvoorbeeld als de woning verkocht of gesloopt wordt, dan wordt het resultaat 'gerealiseerd'.

Bij een toekomstige waardeinstijging of -daling zal dit resultaat niet meer wijzigen, de woning is immers verkocht. Het belangrijkste deel van het eigen vermogen is 'ongerealiseerd' en zal dus onder invloed van de markt nog stijgen of dalen. Deze onderverdeling in een gerealiseerd deel en een ongerealiseerd deel geeft derhalve een indicatie hoe gevoelig het eigen vermogen is voor marktschommelingen. In de onderstaande grafiek wordt dit weergegeven.



### Realisatie Eigen Vermogen

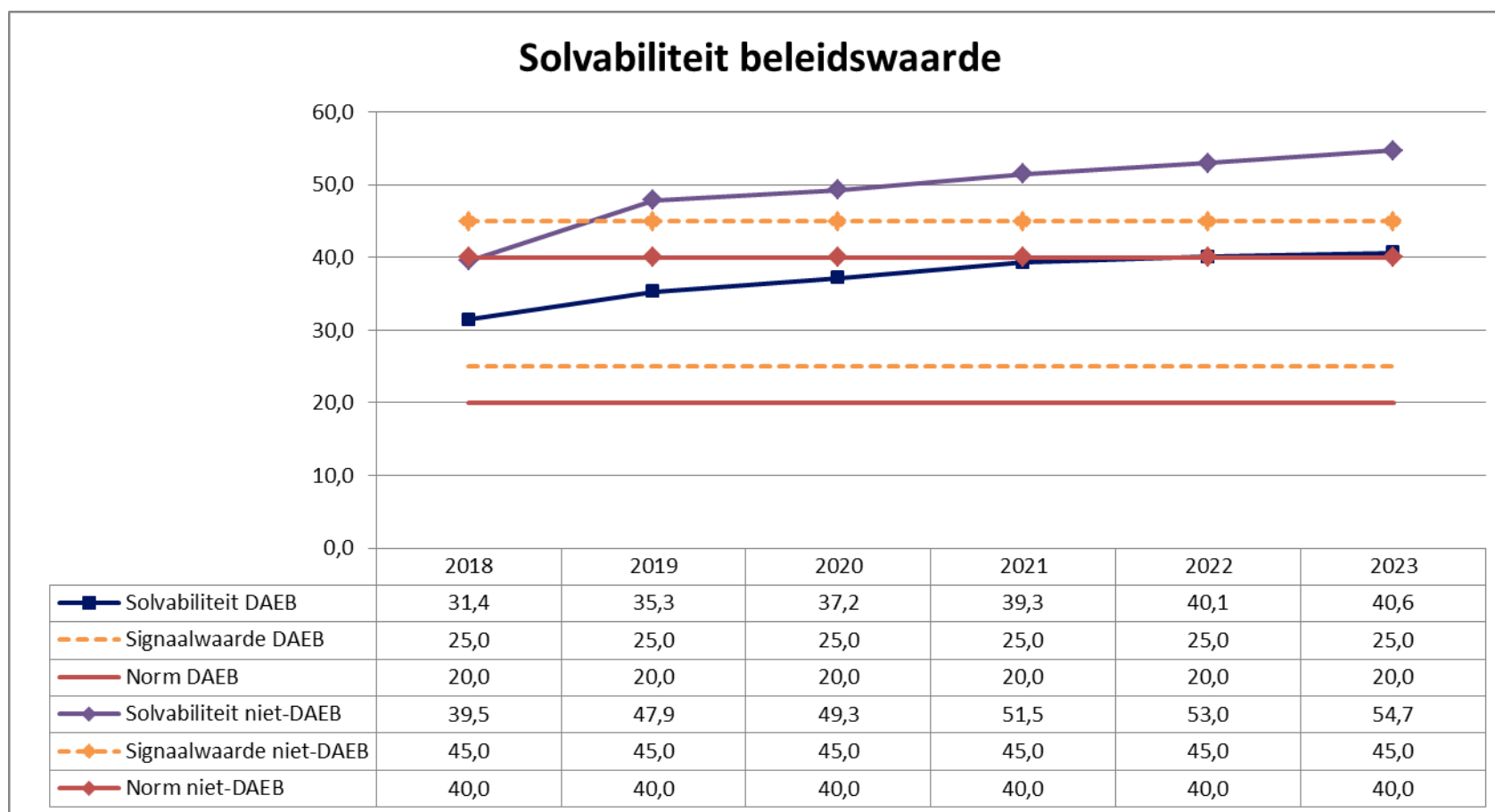


### 5.3 Financiële kengetallen

Aw en WSW hebben eind 2017 een convenant gesloten waarin men werkt aan een nieuw, gezamenlijk beoordelingskader. In 2018 is dit beoordelingskader gepubliceerd en vanaf 2019 beoordelen Aw en WSW de corporaties volgens het nieuwe beoordelingskader. In dit hoofdstuk wordt uitgegaan van het thans geldende kader.

#### **Solvabiliteit**

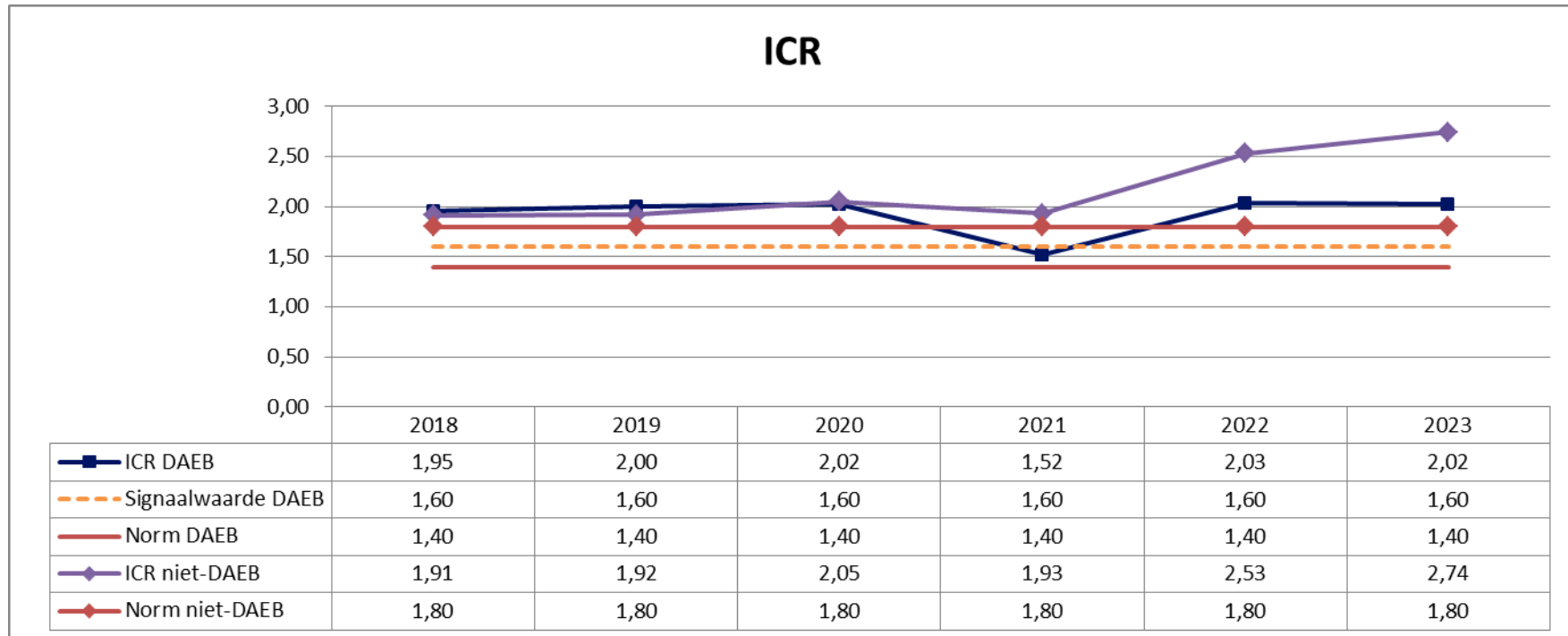
Solvabiliteit is de verhouding van het eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal. Het WSW hanteert een norm van 20% voor de solvabiliteit (gebaseerd op beleidswaarde) van de DAEB-portefeuille. Hier voldoet KleurrijkWonen ruimschoots aan. De solvabiliteit van de niet-DAEB portefeuille bevindt zich eind 2018 met 39,5% net onder de norm van 40% maar voldoen in de daaropvolgende jaren eveneens ruimschoots aan de norm. KleurrijkWonen hanteert voor beide normen een interne signaalwaarde, met in gang van 2019 voldoen zowel DAEB als niet-DAEB aan deze signaalwaarde.



#### Interest Coverage Ratio

Het WSW hanteert de interest coverage ratio (ICR) om vast te stellen in hoeverre een corporatie in staat is aan haar renteverplichtingen te voldoen. Voor financiers is de ICR een belangrijke indicatie van een financieel gezonde exploitatie van huurwoningen. De norm van het WSW is dat de ICR groter moet zijn dan 1,4 voor de DAEB-portefeuille en 1,8 voor de niet-DAEB portefeuille. In onderstaande grafiek is te zien dat KleurrijkWonen hieraan blijft voldoen.

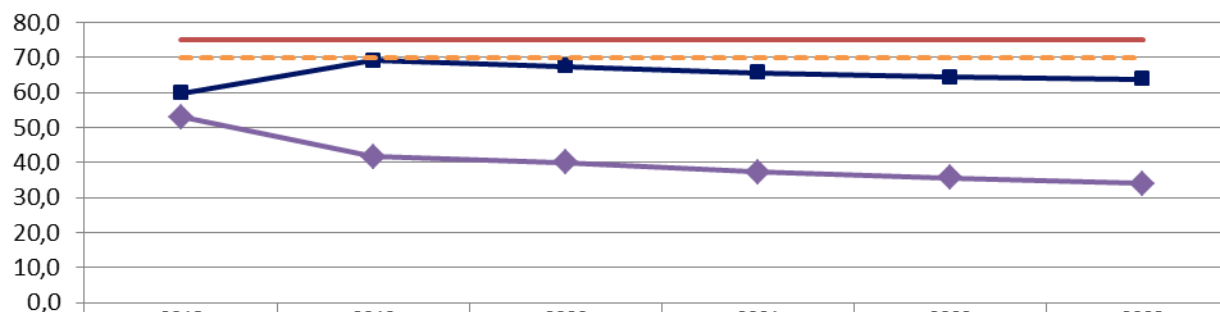
De ICR op de DAEB-portefeuille overschrijdt in 2021 de signaalwaarde van 1,6; zoals te zien in de grafiek is dit eenmalig; dit als gevolg van de verwachte uitgave aan vennootschapsbelasting in dat jaar.



### Loan to value

De loan to value geeft aan in hoeverre KleurrijkWonen op lange termijn voldoende operationele kasstromen genereert ten opzichte van haar schuldbelasting. De norm van het WSW is dat de LTV op basis van de beleidswaarde minder moet zijn dan 75% (zowel DAEB als niet-DAEB). Aan deze eis wordt ruimschoots voldaan. In alle jaren wordt eveneens voldaan aan de signaalwaarde van 70%.

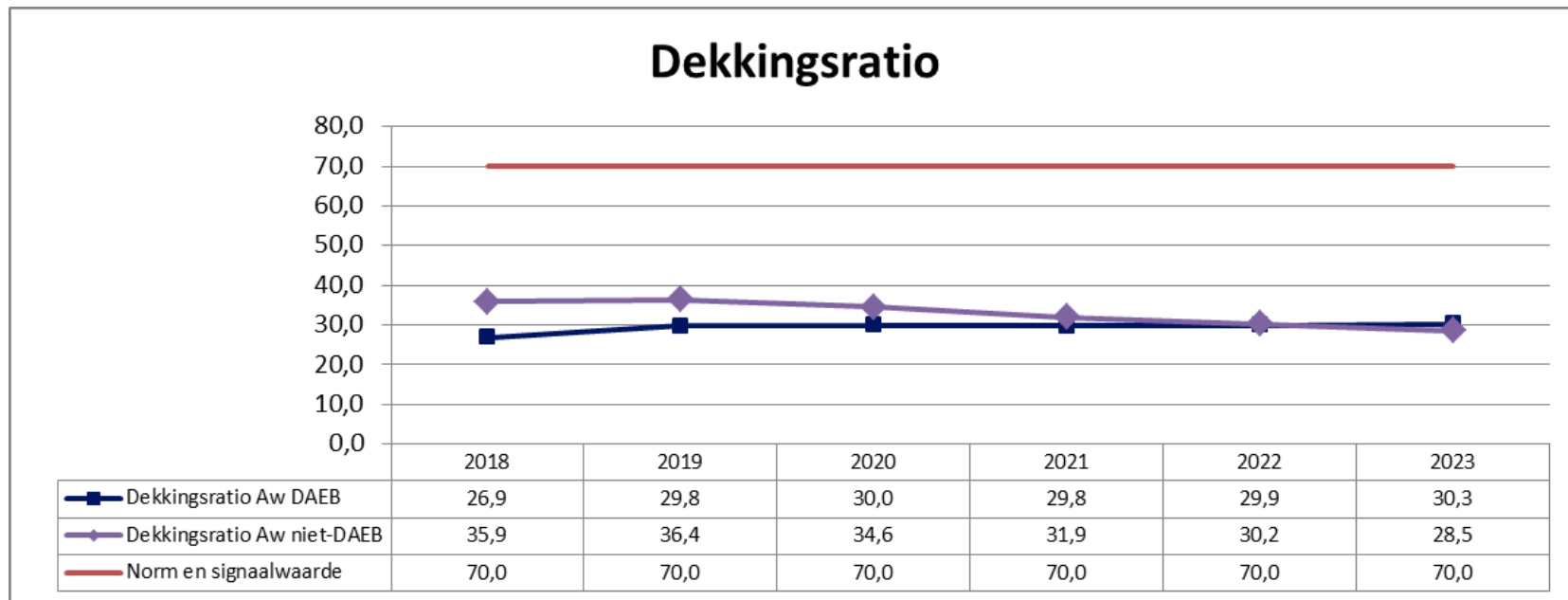
### LTV beleidswaarde



	2018	2019	2020	2021	2022	2023
■ LTV BLW DAEB	59,8	69,1	67,6	65,7	64,5	63,9
◆ LTV BLW niet-DAEB	53,1	41,8	40,0	37,3	35,7	34,0
- - - Signaalwaarde	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0
— Norm	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0

### Dekkingsratio

De dekkingsratio wordt berekend door de nominale leningportefeuille te delen door de marktwaarde verhuurde staat van het bezit. De norm is voor de DAEB en de niet-DAEB portefeuille gelijk: 70%. In de grafiek is te zien dat zowel de DAEB als de niet-DAEB portefeuille ruimschoots onder deze norm blijven.



### Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties

Tot slot kan er ook nog op een andere manier naar het vermogen van KleurrijkWonen gekeken worden, door een indicatie te geven hoeveel mogelijkheden er nog zijn voor investeringen of huurbeleid. De minister heeft hiertoe de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) geformuleerd. In 2018 is voor de derde maal door de minister voor elke woningcorporatie de 'Indicatieve Bestedingsruimte' bekend gemaakt.

Dit betreft een indicatie van de additionele financiële ruimte die een woningcorporatie heeft. Dit is additioneel ten opzichte van de ingediende dPi (de geformaliseerde 10-jaarsbegroting van KleurrijkWonen) en komt dus bovenop de bestaande investeringsplannen. Ook in 2018 is gebleken dat dit nieuwe instrument nog door weinig gemeenten en woningcorporaties gehanteerd wordt bij het maken van prestatieafspraken. Dit geldt ook voor de gesprekken tussen KleurrijkWonen en haar stakeholders. Begin 2019 heeft het ministerie bekend gemaakt dat de publicatie van de IBW 2019 wordt uitgesteld tot september 2019 om in de berekening van de IBW de beleidswaarde zoals gepubliceerd in de jaarrekening mee te kunnen nemen.

Voor KleurrijkWonen is de door de minister aangegeven indicatieve bestedingsruimte 2018 in onderstaande tabel weergegeven. De weergegeven ruimte is "of-of", er moet gekozen worden waar de beschikbare ruimte aan besteed wordt.

Bedragen x € 1000	IBW DAEB tak			IBW niet-DAEB tak	
	Nieuwbouw	Verbetering	Huurmatiging	Nieuwbouw niet-DAEB	Bijdrage aan DAEB
Culemborg	8.895	7.933	383	462	63
Leerdam	7.837	6.989	337	407	56
Tiel	7.718	6.883	332	401	55
Geldermalsen	5.731	5.111	246	298	41
Lingewaal	2.972	2.650	128	154	21
Giessenlanden	2.888	2.576	124	150	21
Buren	1.858	1.657	80	97	13

## 6. Risico's en onzekerheden

In dit hoofdstuk

- Strategie
- Operationeel
- Financieel
- Voldoen aan wet- en regelgeving



## 6.1 Strategie

KleurrijkWonen vervult een maatschappelijke opdracht. Om die opdracht optimaal te realiseren is ‘good governance’ en adequaat risicomanagement essentieel, het is daarom ook één van de vijf principes uit de Governancecode. Een gestructureerde en consistente aanpak voor het inzichtelijk hebben en beheersen van risico’s en onzekerheden is belangrijk om maximaal onze doelen te kunnen realiseren en te voldoen aan de verwachtingen van onze stakeholders.

### Organisatie risicomanagement binnen KW

De organisatie is ingericht conform het 3-lines of defence model waarbij KleurrijkWonen gebruik maakt van haar In Control Framework (ICF). Op die manier is de samenhang van risicosignalering, borging en monitoring in op alle organisatieniveaus georganiseerd.

#### 3-lines-of-defence

De verantwoordelijkheid voor de beheersing van risico’s is op verschillende niveaus belegd. Door te werken met drie verdedigingslijnes optimaliseert KleurrijkWonen het systeem van interne beheersing. De risico’s worden hiermee op verschillende niveaus gemonitord.

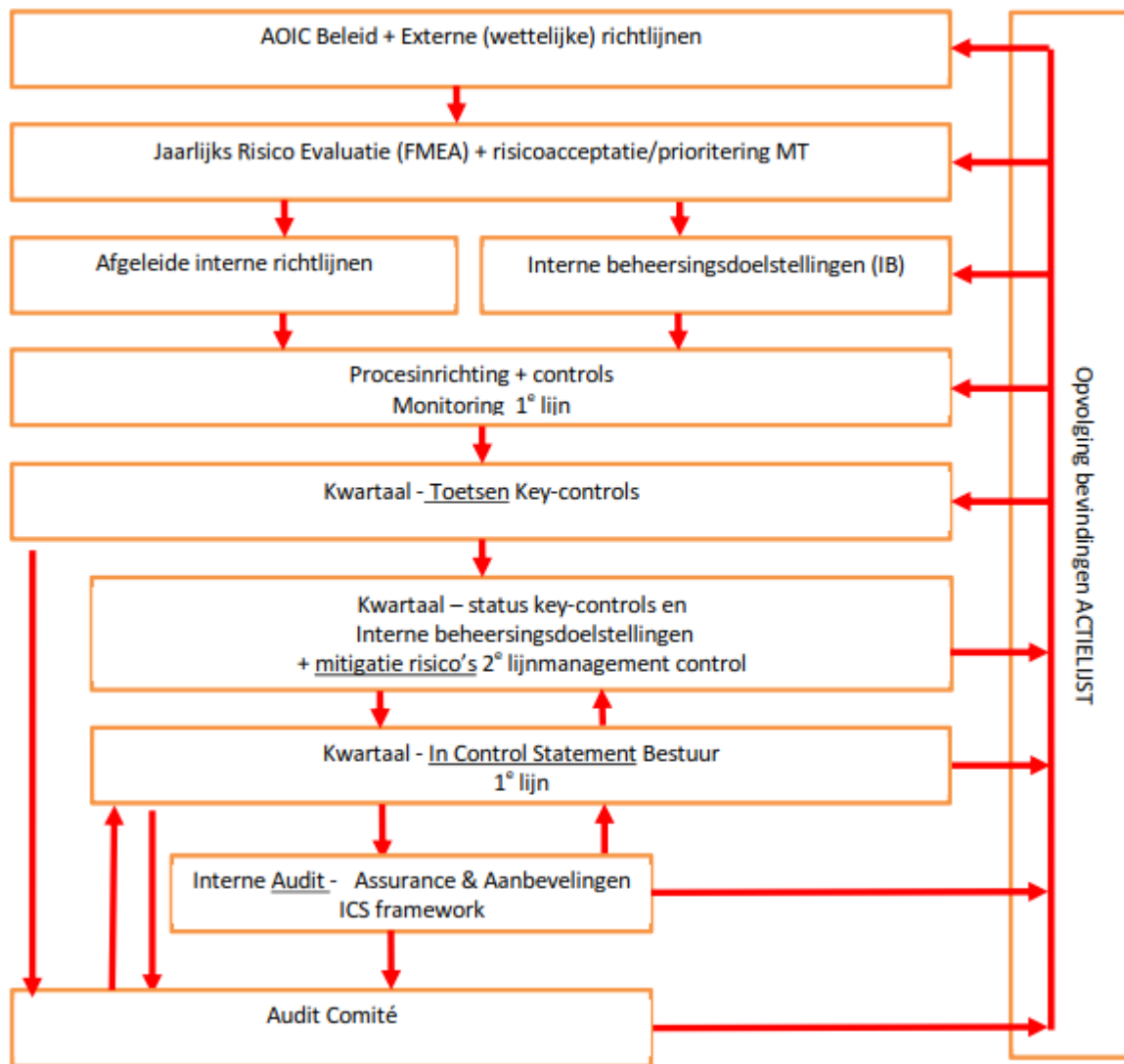
De eerste verdedigingslijn betreft de medewerkers die samen met de leidinggevenden in de primaire processen de risico’s beheersen. De tweede lijn wordt gevormd door de procesmanagers die de eerste lijn ondersteunen. Zij monitoren de risico’s en opvolging van de geformuleerde maatregelen, maar ook kijken ze naar mogelijke procesverbeteringen. De derde lijn is het team Audit & Control (A&C). Zij toetst objectief de opzet, bestaan en werking van het ICF. Als verbeterpunten geconstateerd worden, worden deze teruggekoppeld aan de 2<sup>e</sup> lijn. Risicobeheersing is daarmee volledig ingebed in de bedrijfsvoering van KW.

De organisatie heeft als koers om het continu verbeteren in haar procesorganisatie te verweven. Het risicomanagement maakt daar ook onderdeel van uit door continu mogelijke risico’s te signaleren, identificeren en hierop adequaat te reageren.

#### In Control Framework (ICF)

Om invulling te geven aan het proces van risicomanagement, heeft KleurrijkWonen een zogenaamd In Control Framework opgesteld. Deze is overigens formeel vastgelegd in het AO/IC-beleid (Administratieve Organisatie en Interne Controle) van KleurrijkWonen.

Fig. 1. Opzet van het - In Control Framework – risicobeheer KleurrijkWonen



Binnen dit ICF wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde FMEA-methodiek. Failure Mode and Effect Analysis (FMEA) is een gestructureerde werkwijze voor het inventariseren van risico's, maar vooral ook het prioriteren en het beheersen van (verhoogde) risico's.

Voor alle primaire processen zoals vastgesteld in het proceshuis, zijn risicoanalyses gemaakt en vastgelegd in voornoemde FMEA's. Per proces heeft het MT haar risicobereidheid bepaald, dit gebeurt jaarlijks en is daarmee steeds actueel. Als sprake is van een medium of hoog risico, worden aanvullende acties geformuleerd voor optimale beheersing van het betreffende risico. Dit naast reeds geïmplementeerde beheersmaatregelen.

Om de beheersing van de betreffende risico's continue te kunnen monitoren, is de FMEA onderdeel van de In Control Statement van de procesmanagers. Op deze manier houdt KleurrijkWonen grip op de beoogde risico's en kan zij tijdig bijsturen indien daar aanleiding voor zou zijn.

#### Voornaamste risicofactoren

Eind 2017 is een herijkte risico-inventarisatie opgesteld voor KleurrijkWonen, die in 2018 is gehanteerd voor optimale beheersing van strategische risico's. Onderstaand wordt per risicocategorie een toelichting gegeven op de geïnventariseerde risico's voor 2018 inclusief bestaande maatregelen en aanvullende acties.

#### Strategische risico's

Eind 2017 heeft de herijking van de strategische risico's plaatsgevonden en zijn de volgende tien belangrijkste risicogebieden benoemd en uitgewerkt ter optimale beheersing en monitoring in 2018. Onderstaande risico's zijn volgorde van hoog naar laag risico bepaald.

1. Voldoen aan wet- en regelgeving
2. Financiële continuïteit – Door toenemende financiële verplichtingen minder ruimte voor betaalbaarheid
3. Interne organisatie - interne beheersing & doelrealisatie
4. Interne organisatie - managen van de organisatieverandering
5. Financiële continuïteit - onvoldoende opbrengsten om veranderopgave te financieren
6. Klantgerichtheid (klantwaarde)
7. Legitimatie en reputatie
8. Financiële continuïteit - niet kunnen voldoen aan de WSW-normen
9. Fraude

Op de volgende drie pagina's is een schematisch overzicht opgenomen van bovenstaande risico's inclusief een toelichting op de mogelijke faalwijze, bestaande maatregelen om die risico's te beheersen en geformuleerde aanvullende acties.

Proces	Potentiele faalwijze	Bestaande maatregelen	Risico Prioriteit	Voorgestelde actie(s)
Voldoen aan wet- en regelgeving	De organisatie voldoet niet c.q. handelt niet (consequent) aan interne regelgeving en beleid.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inrichten proceshuis ((Proces Managers); doen we wat we afspreken</li> <li>- FMEA en ICS ter verantwoording daarover als onderdeel van risicomangement</li> <li>- Opstellen AOIC-beleid</li> <li>- Opstellen richtlijn Rechten en Rollen</li> <li>- Mandateringsregeling</li> </ul>	112	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implementatie intern beleid</li> <li>- Onafhankelijke toets op werking en naleving van intern beleid</li> </ul>
Voldoen aan wet- en regelgeving	De organisatie voldoet niet aan externe wet- en regelgeving en wordt als niet compliant beoordeeld.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inrichten van procesorganisatie (3-lines of defense)</li> <li>- Opstellen van FMEA's per proces</li> <li>- Rapporteren via In Control Statements per proces per kwartaal</li> <li>- PPM ingericht waarbij toetsingscriteria rekening houden met klantwensen</li> <li>- (Jaarlijkse) meting behalen doelen ondernemingsplan</li> <li>- Integrale ontwikkeling wet- en regelgeving.</li> <li>- 1e lijn meenemen in wijzigingen wet- en regelgeving.</li> </ul>	108	
Voldoen aan wet- en regelgeving	De organisatie geeft geen of onjuiste invulling aan de Woningwet en wordt als niet compliant beoordeeld.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inhuur advies</li> <li>- Opleiden medewerkers</li> <li>- Instellen projectgroep implementatie Woningwet</li> <li>- FMEA en aanstellen PM</li> </ul>	108	
Financiële continuïteit	Door toenemende financiële verplichtingen minder ruimte voor betaalbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Begroten specifiek budget voor betaalbaarheid</li> <li>- Pilot Huurkorting tot en met april 2018(tijdelijk verminderen betalingsverplichting).</li> <li>- Passend toewijzen ingericht</li> <li>- Afspraken over jaarlijks woningaanbod in huurklassen</li> <li>- Meten en aankopen gegevens die inzicht geven in feitelijke betaalbaarheid</li> </ul>	98	

Interne organisatie - interne beheersing & doelrealisatie	Geen grip op bedrijfsvoering onder toenemende complexiteit aan wet- en regelgeving.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inrichten van procesorganisatie (3-lines of defense)</li> <li>- Jaarlijks uitgewerkte doelen in beleids- en P&amp;C cyclus</li> <li>- Opstellen van FMEA's per proces</li> <li>- Rapporteren via In Control Statements per proces per kwartaal</li> <li>- PPM ingericht waarbij toetsingscriteria rekening houden met klantwensen</li> <li>- (Jaarlijkse) meting behalen doelen ondernemingsplan</li> <li>- Informatievoorziening op orde middels structuur in rapportage, kpi's</li> <li>- Project Data op orde</li> <li>- Benoemen PM B&amp;M die ontwikkeling wet- en regelgeving volgt.</li> </ul>	96	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opzetten van een datawarehouse t.b.v. optimale informatievoorziening en meetmogelijkheden</li> <li>- Doelen op haalbaarheid toetsen voorafgaand aan toezeggingen stakeholders</li> </ul>
Interne organisatie - managen van de organisatieverandering	Niet of onvoldoende inspireren en daarmee activeren van medewerkers over Continue Verbeteren (waarom), waardoor zij niet weten wat hun rol daarin is (wat) en hoe zij daaraan een expliciete bijdrage kunnen leveren (hoe).	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cultuurprogramma 2017 incl. klantreizen (t.b.v. bewustwording)</li> <li>- POP medewerkers o.b.v. vier kerncompetenties KW</li> <li>- Kantinebijeenkomsten periodiek</li> <li>- Ingerichte 3-lines of defence organisatie</li> </ul>	84	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Capaciteit vrijmaken</li> <li>- Successen belonen</li> <li>- Managementaandacht aan verbeteringen geven</li> </ul>
Financiële continuïteit	De huur- en verkoopopbrengsten zijn (mede a.g.v. wet- en regelgeving) onvoldoende om aan de toekomstige verplichtingen voor de veranderopgave te voldoen. De huuropbrengsten zijn door regelgeving beperkt beïnvloedbaar. De benodigde leningen zijn afhankelijk van de investeringsopgave afgeleid van de vastgoedmarketing.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stakeholders meenemen over gevolgen van wet- en regelgeving (bv. via BOV gemeenten)</li> <li>- Stakeholders bewust meenemen bij totstandkoming bieding prestatieafspraken per gemeente</li> <li>- Ruimte (financieel en in capaciteit) inbouwen in jaarbegroting en MJB (begrotingsproces)</li> <li>- Monitoren voortgang jaarbegroting</li> <li>- BOV gemeenten en huurdersorganisaties</li> </ul>	84	

Klantgerichtheid (klantwaarde)	Kloof tussen corporatie en klant wordt groter, waardoor te realiseren producten en diensten onvoldoende aansluiten op de daadwerkelijke klantbehoeften. Bv. a.g.v. toenemende wet- en regelgeving.	- Cultuurprogramma waarin klant centraal staat m.b.v. klantreizen	84	
Klantgerichtheid (klantwaarde)	Door de verdergaande digitalisering is het mogelijk om de verbinding met de klant te verliezen, door het snel delen van informatie kan een negatief imago ontstaan en kan de legitimatie van de corporatie ter discussie komen te staan. Weten we wat onze klant wil, begrijpen wij onze klant, zijn wij in gesprek met onze klant? Heeft de klant weet van de regelgeving waarbinnen wij acteren?	Periodieke afstemming met stakeholders (bv. bestuurlijk overleg gemeenten, huurdersplatform).	84	
Legitimatie en reputatie	De regelgeving zorgt voor een sterke kaderbepaling van het corporatiebeleid en vraagt om goede beheersing. Dit resulteert in minder vrijheid om het corporatiebeleid aan te laten sluiten met het lokale woonbeleid van gemeenten.	- Informeren van stakeholders over speelveld (incl. ontwikkelingen daarbinnen) en effecten op mogelijkheden voor de corporatie. Vooral via BOV's en Huurdersplatform. - M.b.t. datalek; juiste processen en procedures, verantwoordelijke functionarissen aanstellen, testen of het werkt, etc	84	
Financiële continuïteit	Het niet kunnen voldoen aan de WSW-normen voor financiële continuïteit.	- Rapporteren over stand financiële normen in Q-rapportage - Begroting en MJB doorrekenen o.b.v. parameters WSW	72	
Fraude	Er wordt fraude gesignaleerd c.q. geconstateerd in de organisatie.	- Frauderisicobeleid opgesteld met veelheid aan beheersmaatregelen (harde en zachte aspecten) - Frauderisico's verwerken in FMEA's van alle processen vanaf Q4	72	- 'Toon aan de top' concreet uitwerken naar uitgangspunten en acties.

Onderstaand de risicobereidheid van het MT voor deze risico's. Zie ook het schema, kolom Risk Priority Number ( RPN). Hieruit blijkt dat 'Voldoen aan wet- en regelgeving' voor 2018 als hoog risico werd gezien en dus extra aandacht heeft gekregen.

RPN and Risico bereidheid van de organisatie		
Hoog risico >	115	Actie is noodzakelijk
Medium Risico vanaf	100	Actie wordt aanbevolen
Laag Risk tot	100	Bedrijfsrisico / Acceptatie van het rest risico door het MT

Per kwartaal is steeds via de In Control Statement gerapporteerd over de status van de aanvullende acties. Ook was dit altijd onderwerp van gesprek bij het periodiek overleg tussen de procesmanager en het bestuur van KleurrijkWonen. Aanvullend zijn bij de herijking van de strategische risico's ook de volgende risico's benoemd. Echter gezien hun specifieke procesgerichte karakter zijn al deze geïnventariseerde risico's m.b.t. Vastgoedmarketing, Leefbaarheid en Projecten nieuw- en verbouw overdragen aan de betreffende procesmanagers ter borging in de betreffende FMEA's van die processen. In die betreffende ICS-en is dan ook de voortgang gerapporteerd.

Vastgoedmarketing	Het onvoldoende borgen van Vastgoedmarketing risico's (afstemmen vraag & aanbod / kwaliteit & duurzaamheid / leefbaarheid) en daarmee de ontwikkeling van de voorraad en kwaliteit van die voorraad.
Leefbaarheid	Het onvoldoende borgen van leefbaarheidsrisico's.
Projecten nieuw- en verbouw	Onjuiste investeringsbeslissingen nemen (onjuist = project draagt niet bij aan veranderopgave, te duur in vergelijking tot investeringsnormen & rendementseisen).

## 6.2 Operationele risico's

De operationele risico's in de processen worden ondervangen door beheersmaatregelen, eerstelijns controle en aanvullende interne controles. Daarnaast worden audits uitgevoerd op basis van het auditjaarplan.

- Administratieve organisatie en interne controle (verhuur en projecten)
- Interne organisatie en administratie; fraudegevoeligheid
- Informatiesystemen

### 6.3 Financiële risico's

Hieronder verstaan we de risico's en onzekerheden die van invloed zijn op de betrouwbaarheid van de interne en externe financiële verslaggeving (bijvoorbeeld onzekerheden bij complexe toerekeningsproblemen of de mate van subjectiviteit bij waarderingsvraagstukken). Deze financiële risico's zoals rente, krediet, liquiditeit en kasstroomrisico's zijn opgenomen in het hoofdstuk 5 Financiën.

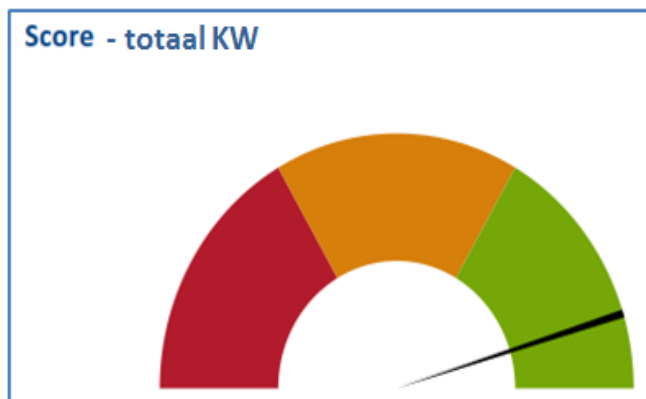
### 6.4 Voldoen aan wet- en regelgeving

De herijking van de strategische risico's eind 2017 heeft geresulteerd in een verhoogd risico voor dit onderwerp voor 2018.

KleurrijkWonen maakt daarbij onderscheid naar drie elementen binnen wet- en regelgeving:

1. Voldoen aan externe algemene wet- en regelgeving
2. Voldoen aan specifiek de Woningwet
3. Voldoen aan intern beleid en reglementen

Om antwoord te krijgen op de vraag in welke mate KleurrijkWonen compliant is aan de Woningwet sinds de invoering, heeft zij een zogenaamde compliance scan laten uitvoeren door een extern gespecialiseerd bureau. Daarbij zijn acht deelonderwerpen objectief beoordeeld op basis van aangeleverde data door KW. Het gaat om de onderwerpen Werkdomein, Stakeholdersparticipatie, Implementatie marktwaarde, Scheidingsvoorstel, Inrichting administratie, Governance, Financieel reglement en Uitwerken statuten en reglementen.



Het eindoordeel van het extern bureau is dat KleurrijkWonen in totaal 'zeer goed scoort op de compliance scan'. De deelgebieden Inrichting administratie (5), Governance (6) en Financieel reglement (7) hebben in deze scan een maximale beoordeling en geen aandachtspunten. De overige deelgebieden hebben enkele aandachtspunten die zijn opgepakt en medio 2019/2020 worden geïmplementeerd.

Als het gaat om de navolging van intern beleid en reglementen heeft A&C een onafhankelijke toets op de werking en naleving van intern beleid uitgevoerd. De resultaten daarvan waren positief en behoeften om die reden in 2018 geen specifieke aandacht. Om het intern beleid meer volledig te maken, zijn het AO/IC-beleid, de Richtlijn Rechten en Rollen en de Mandateringsregeling vastgesteld. Met uitzondering van de Richtlijn Rechten en Rollen, zijn deze ook geïmplementeerd in 2018.





In 2018 is veel aandacht besteed aan de inwerkingtreding van de AVG. De cyberrisico's zijn geïnterpreteerd, er is informatie-, privacy en bewaartermijnenbeleid opgesteld. Er zijn ook twee privacy officers aangesteld. Met deze maatregelen handelen we conform de wetgeving.

## 7. Governance

### In dit hoofdstuk

- Taakverdeling/nevenactiviteiten en PE-punten RvB
- Specifieke gedragcodes

### 7.1 Taakverdeling Raad van Bestuur/nevenactiviteiten/PE-punten

KleurrijkWonen heeft een tweehoofdige Raad van Bestuur: Jaap van Dam en Tjapko van Dalen. De taken en bevoegdheden van het bestuur zijn vastgelegd in de statuten. Deze zijn verder uitgewerkt in een reglement voor de Raad van Bestuur. Ook is een profiel voor de Raad van Bestuur vastgesteld.

#### Taak en werkwijze

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie, wat onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- de strategie;
- de financiering;
- het beleid;
- de resultatenontwikkeling;

- het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van haar taak op het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen.



Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersing- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen. Periodiek verstrekt zij een In Control Statement aan de Raad van Commissarissen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in artikel 9 en 10 van de statuten omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het Reglement van de Raad van Bestuur.

Een aantal materiële besluiten van de bestuurder, waaronder het doen van verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen boven een limiet van € 3 miljoen, is op basis van de statuten onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

De Raad van Bestuur werkt op basis van collegiaal bestuur en zorgt voor een goede onderlinge vervangbaarheid. Er is niet voor een strakke portefeuilleverdeling binnen het bestuur gekozen, maar wel voor een benoeming van aandachtsgebieden op basis van het principe; 'richten, inrichten en verrichten'. Op basis daarvan kan op hoofdlijnen het volgende schema worden vastgesteld.

Principe	Aandachtsgebied	Naam
Richten	Sociaaleconomische wijkaanpak	Jaap van Dam
	Klantbenadering	Jaap van Dam
	Vastgoedstrategie	Tjapko van Dalen
	Financiële strategie	Tjapko van Dalen en Jaap van Dam
Inrichten	Aansturing organisatie	Jaap van Dam
	Organisatieontwikkeling	Jaap van Dam
	Organisatiecultuur	Jaap van Dam
Verrichten	Financieel presteren	Tjapko van Dalen
	Maatschappelijk presteren	Tjapko van Dalen
	Vastgoedontwikkeling	Tjapko van Dalen

Deze (matrix)verdeling werkt in de praktijk goed, doordat zij bijdraagt aan een gebalanceerde afweging van beleidsbeslissingen vanwege de toename van de checks en balances op bestuurlijk niveau.

#### Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties bestuur

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen KleurrijkWonen en de bestuurders wordt vermeden. De statuten en de arbeids-overeenkomsten met de Raad van Bestuur bevatten een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelwijze geregeld. In 2018 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode.

Naam	Functie	Geboortedatum	In functie sinds	Nevenfuncties
Jaap van Dam	directeur-bestuurder	20-6-1959	1-4-2003	Lid RvT Scholengroep Gelderveste, Vorden
Tjapko van Dalen	directeur-bestuurder	1-5-1963	1-7-1998	Lid RvT Attent Zorg en behandeling, De Steeg

In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. De bestuurders van KleurrijkWonen hebben het volgende aantal PE-punten in de jaren 2016-2018 behaald.

Naam bestuurder	Aantal behaalde	
	punten 2016-2018	Behaald in 2018
Jaap van Dam	153	60
Tjapko van Dalen	176	38

### Overleg

Regelmatig is overleg geweest tussen bestuurders en ondernemingsraad. Daarbij is veel aandacht besteed aan de vorderingen van het project Basis op orde, de preventie van ziekteverzuim, de toekomstige ontwikkelingen die van belang zijn voor de organisatie en strategische personeelsplanning

## 7.2. Specifieke gedragscodes

KleurrijkWonen werkt vrijwillig volgens de Aedescode en verplicht volgens de Governancecode. Mede op basis van deze codes hebben de Raad van Commissarissen Toezicht en de Raad van Bestuur gezamenlijk hun visie op bestuur en toezicht opgesteld. Op onze website is informatie beschikbaar over de naleving van deze gedragscodes

## VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

In dit hoofdstuk

- Samenstelling commissies, aantal en onderwerpen vergaderingen RvC
- Goedkeuring bestuursbesluiten
- Afwijking bepalingen governancecode
- Samenstelling, PE-punten, beloning en nevenactiviteiten RvC
- Functioneren en beloning bestuurders
- Audit en remuneratie

## 1. Samenstelling commissies, aantal en onderwerpen vergaderingen RvC

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. Tevens geeft zij vorm en inhoud aan de werkgeversrol met betrekking tot de bestuurders. De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- de realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- de realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- de opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- het kwaliteitsbeleid;
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- het financieel verslaggevingsproces;
- de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;

Dit toezicht strekt zich tevens uit tot de met de corporatie verbonden ondernemingen en bevat onder andere het toezicht op het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in de statuten van KleurrijkWonen omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Commissarissen. Zowel de statuten als het reglement zijn op de website geplaatst.

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. Als toezicht- en toetsingskader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de Raad van Commissarissen:

- wet en regelgeving;
- de Governance- en Aedes code;
- de statuten van de stichting en de gelieerde rechtspersonen;
- de reglementen van de RvC en de RvB;
- de reglementen van de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie van de RvC
- het Treasurystatuut van de stichting en voor de verbindingen;
- het reglement financieel beleid en beheer

- het investeringsstatuut;
- het verbindingsstatuut;
- het ondernemingsplan;
- het jaarplan;
- de begroting;
- de managementletter van de accountant;
- het oordeel van de Aw en het WSW;
- concrete (kwalitatieve) normen voor financiële continuïteit;
- afspraken met externe belanghebbenden.

Dit toezichtkader is door de Raad van Commissarissen in 2017 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

#### **Ambitie 2019-2022**

Begin 2018 is begonnen met de opstelling van een ondernemingsplan voor de periode 2019-2022. In het nieuwe ondernemingsplan is de missie als volgt verwoord:

*“KleurrijkWonen zorgt voor goede, betaalbare woningen en draagt bij aan een prettige leefomgeving. De lokale maatschappelijke behoeften kleuren onze keuzes. Wij zetten ons met passie in, vooral voor mensen met een lager inkomen.”*

De bijeenkomsten en gesprekken met huurders, gemeenten, zorg- en welzijnspartners en interne sessies met collega's leverden o.b.v. de missie zes speerpunten op voor de toekomst. Deze speerpunten bepalen de focus in ons werk de komende jaren.

KleurrijkWonen staat voor:

- Betaalbaar wonen
- Goede woningen en een prettige leefomgeving
- Langer zelfstandig wonen
- Kans op wonen

Hoe wij het doen:

- Persoonlijk en dichtbij
- Flexibel en maatwerk

De eerste vier speerpunten geven aan wat wij doen. De laatste twee gaan over de manier waarop wij dat doen.



In hoofdstuk 4.4 van het Bestuursverslag is hier verder op ingegaan. De realisatie van de speerpunten wordt gevolgd middels een consequent op deze basis opgezette Planning & Control cyclus.

### **De naleving van de governancecode**

Bij het handelen van de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen wordt gewerkt vanuit de principes van de Governancecode Woningcorporaties. Voor de meeste bepalingen van de code geldt het “pas toe” principe en in een enkel geval het “pas toe of leg uit” principe. In 2017 is er door het team Audit&Control een audit uitgevoerd op de toepassing van de code door KleurrijkWonen. Daaruit kwamen twee actiepunten. In vervolg hierop heeft de Raad van Commissarissen in februari 2018 de visie op bestuur en toezicht vastgesteld. De visie is te vinden op de website van KleurrijkWonen.

In de visie wordt ingegaan op de taak- en rolverdeling tussen Raad van Commissarissen en Raad van Bestuur. In hun werk zijn beide gremia gericht op het behalen van zichtbaar maatschappelijk resultaat binnen de lokale / regionale context en binnen de kaders van de Woningwet en andere relevante wetgeving. Een gezonde bedrijfsvoering en een lerende organisatie zijn daarbij een voorwaarde, evenals een goed functionerend formeel en informeel netwerk. De invulling van de maatschappelijke opdracht is focus gegeven in het nieuwe ondernemingsplan, dat samen met maatschappelijke partners is opgesteld.

Met betrekking tot het actiepunt: “Opnemen van financiële doelstellingen in het ondernemingsplan kan het volgende worden gemeld. Er is bewust voor gekozen om ook in het nieuwe ondernemingsplan geen specifieke financiële doelen op te nemen. Financiële gezondheid is voor ons namelijk een randvoorwaarde. Daarom stellen we jaarlijks een meerjarenbegroting op die we toetsen aan financiële normen.

Ten opzichte van het door Aw en WSW vastgestelde beoordelingskader (aangepast in november 2018) hanteren we een aantal interne signaalwaarden om te bewaken dat we deze normen niet overschrijden. Op onze meerjarenbegroting voeren we tevens een gevoeligheidsanalyse uit om extra zekerheid te verkrijgen over onze financiële gezondheid.

### **Taak en werkwijze**

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

Daarnaast heeft het team Audit & Control een jaarlijks overleg met de Auditcommissie, waarbij de Raad van Bestuur niet aanwezig is. De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er speelt in het speelveld van de corporatie:

- overleg met bestuur;
- overleg met externe accountant;
- overleg met huurdersplatform;
- overleg met Ondernemingsraad;
- overleg met het team Audit & Control
- overleg met stakeholders;
- volgen van diverse seminars;
- literatuur van Aedes en de VTW;
- het bijwonen van presentaties van verschillende managers en medewerkers ;
- het kritisch volgen van berichten en commentaren in de pers.
- het bezoeken en bespreken van een gerealiseerd nieuwbouwproject

De RvC heeft in 2018 vijf keer regulier vergaderd. Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen in september een Heidag met Raad van Bestuur gehouden waarin aandacht is geweest voor een verdieping van de thema's duurzaamheidsbeleid en vastgoedmarketing. In september is zonder externe begeleiding een zelfevaluatie uitgevoerd.

De belangrijkste onderwerpen van deze zelfevaluatie waren:

- terugblik van de RvC op het eigen functioneren
- reflectie van de RvC op de relatie met het bestuur
- de visie van de RvC op de eigen rollen
- effectiviteit van vergaderingen
- externe focus RvC
- rol van de RvC bij het ondernemingsplan
- governance agenda 2019
- educatie RvC

De Raad van Bestuur heeft input geleverd ten behoeve van deze zelfevaluatie.

Mei 2018 heeft een delegatie van de Raad van Commissarissen vergaderd met het huurdersplatform. In dit overleg is stilgestaan bij de vele landelijke ontwikkelingen en de effecten daarvan op de volkshuisvesting in de regio, de inhoud van het nieuwe ondernemingsplan en de samenwerking met KleurrijkWonen. Daarnaast hebben beide huurderscommissarissen, mevrouw Vermeulen en de heer Hol, twee maal is overlegd met het huurdersplatform.

In november heeft de RvC eveneens overleg gevoerd met de Ondernemingsraad. Daarbij is met name ingegaan op de actualiteiten binnen KleurrijkWonen.

## 2 Goedkeuring bestuursbesluiten

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar de volgende besluiten genomen dan wel haar goedkeuring gegeven aan besluiten van de Raad van Bestuur betreffende:

- WNT – en bestuurskostenverantwoording
- voortgangsrapportage verbeterplan RvC
- visie op bestuur en toezicht
- investeringsstatuut
- diverse projectbesluiten m.b.t. nieuwbouw en aanpassingen gebouwen
- goedkeuring Jaarrekening/-verslag 2017
- activiteitenoverzicht gemeenten
- beoordeling RvB 2017
- beoordelingscriteria en beloning RvB 2018
- jaarplan 2019 (begroting, MJOB & dPi)
- financieringsstrategie
- treasury jaarplan 2019
- benoeming accountant
- Auditplan accountant
- Intern Audit Charter en Auditplan
- Governanceagenda
- ondernemingsplan en vastgoedmarketing
- statutenwijziging i.v.m. veegwet
- aanpassing reglement RvC

In de besluitvorming heeft de Raad van Commissarissen bijzondere aandacht besteed aan de risico's en de meerjarige financiële gevolgen voor de kasstromen en het vermogen. In de financiële doorrekening van de begroting en de jaarrekening wordt gewerkt met een risicoanalyse t.a.v. de ontwikkeling van de kasstroom en het vermogen voor de komende jaren. Daarmee wordt inzicht geboden in diverse scenario's, waaronder een "worst case scenario".

In de agenda van de bijeenkomsten van de Raad van Commissarissen wordt ruimte gereserveerd om actuele thema's nader uit te diepen. Door de betrokken medewerk(st)ers worden hierover presentaties verzorgd. Zo zijn onder meer de volgende thema's in het verslagjaar aan de orde gesteld: risicomanagement, vastgoedmarketing en ondernemingsplan, woonwagens en het duurzaamheidsbeleid.

De koppeling van de aan de Raad van Commissarissen gevraagde besluiten aan de ambitie en de ondernemingsdoelstellingen is aan de orde geweest bij investeringen in (nieuwbouw)projecten, de vastgoedmarketing en bij de beoordeling van de Raad van Bestuur. De kwartaalrapportages zijn zodanig opgebouwd dat de verantwoording aansluit op de bedrijfsdoelen. De opbouw van zowel het jaarverslag als de begroting sluit aan bij de opbouw van het ondernemingsplan. Op deze wijze wordt het mogelijk gemaakt om de realisatie van de gestelde doelen te blijven volgen.

In de vergaderingen zijn de volgende gespreksonderwerpen aan de orde geweest:

- Correspondentie Autoriteit woningcorporaties en WSW
- Opleidingsplan Raad van Bestuur
- Audit compliance interne reglementen
- Procuratie en mandatering
- Fiscaliteiten
- Implementatie AVG
- Rapportage klachtencommissie
- Actualisatie fraude risicoscan
- Bespreking Auditrapporten
- Risicomanagement; jaarlijkse herijking strategische risico's
- Terugkoppeling Remuneratiecommissie functioneringsgesprek Raad van Bestuur
- Tertiaalrapportages 2018
- In control statement Raad van Bestuur
- Decharges projecten
- Evaluatie accountant

Op 20 april 2018 is de integrale oordeelsbrief 2017/2018 van de Autoriteit woningcorporaties ontvangen. Samenvattend gaf de beoordeling geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Op 28 december 2018 is de Oordeelsbrief 2018 van de Aw ontvangen. In deze brief geeft de Autoriteit aan dat er geen aanleiding is om KleurrijkWonen integraal te onderzoeken.

### 3 Afwijking bepalingen governancecode

De Raad van Commissarissen waakt ervoor dat de leden van de raad naar zijn oordeel in formele zin onafhankelijk zijn in het licht van de in de Governancecode Woningcorporaties. De Raad van Commissarissen concludeert dat alle leden in het verslagjaar aan deze criteria hebben voldaan en onafhankelijk hun taak hebben uitgeoefend.

De Raad van Commissarissen heeft een gedragscode voor haar eigen leden en een gedragscode voor de leden van de Raad van Bestuur vastgesteld. In deze gedragscodes zijn de bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen vastgelegd. Tevens heeft de Raad een 'Regeling Melding Onregelmatigheden' vastgesteld. Ieder lid van de Raad van Commissarissen heeft de gedragscode onderschreven.

In 2018 is er geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Commissarissen en of de Raad van Bestuur betrokken waren.

Geen van de leden van de Raad van Commissarissen of de Raad van Bestuur vervult een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van die Raad. Een overzicht van de nevenfuncties van de leden van de Raad van Commissarissen en het bestuur is opgenomen in bijlage A van de jaarrekening.

In 2018 is binnen de organisaties geen gebruik gemaakt van de 'Regeling Melding Onregelmatigheden'.

### 4 PE-punten, beloning en nevenactiviteiten RvC

Jaar	2018	2017	2016	Totaal
Dhr. D.J. Hol (Dick)	14	4	5	23
Dhr. J. de Leeuw (Jeroen)	55	34	15 nog niet actief als commissaris bij KW	104
Dhr. C.H.J. van der Luijt RA (Kees)	31	41	26 nog niet actief als commissaris bij KW	98
Mw. I.M.P.H.M. Vermeulen (Inge)	14	15	13 nog niet actief als commissaris bij KW	42
Dhr. H.F. Vos (Henk)	18	0	7	25

De Raad van Commissarissen van KleurrijkWonen bestaat ultimo 2018 uit 5 personen. De RvC-leden hebben het volgende aantal PE-punten behaald.

In 2017 en 2018 is dit minimaal 5 PE-punten per kalenderjaar. De leden van de RvC voldoen hiermee aan het minimum te behalen PE-punten.

Voor 2019 stelt de ALV van de VTW het minimum aantal PE-punten opnieuw vast op basis van de evaluatie van de PE-commissie. De honoraria van de leden van de RvC passen binnen de normen van de WNT en de VTW.

Naam	Geboorte-jaar	Functie en vergoeding (excl. BTW)	Deskundigheids-profiel	Beroep	Relevante nevenfuncties	Datum eerste benoeming	Einde van 4 jaarstermijn	Uiterste datum van aftreden	Her-benoeming mogelijk
Dhr. D.J. Hol (Dick)	1957	Voorzitter € 20.250,--	Financiën, volkshuisvesting	Hogeschooldocent Academie Financieel Management Avans Hogeschool 's-Hertogenbosch	-Lid RvC en voorzitter auditcommissie Jutphaas Wonen	01-01-2013 31-12-2016	01-01-2017	31-12-2020	Nee
Dhr. J. de Leeuw (Jeroen)	1960	Lid € 13.500,--	Financiën, governance	Zelfstandig adviseur Governance, Managementinformatie en Sturen	-Voorzitter RvC en lid remuneratie-commissie St. Bo-Ex '91 -Lid RvC en lid auditcommissie BrabantWonen -Lid Raad van Advies Bachelor Financial Services management NCOI -Lid Raad van Advies Landelijk Overleg Opleidingen Finance & Control -Lid Financiële Commissie KNMV	06-03-2017	05-03-2021	05-03-2025	Ja
Dhr. C.H.J. van der Luijt RA (Kees)	1964	Lid € 13.500,--	Financiën, governance	Managing Partner NexyZ (Consultancy, Interim Management en Corporate Finance)	-Voorzitter RvC en lid remuneratie-commissie Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl -Financieel directeur Prodoor Benelux BV	06-03-2017	05-03-2021	05-03-2025	Ja
Mw. I.M.P.H.M. Vermeulen (Inge)	1970	Lid € 13.500,--	Volkshuisvesting	Directeur Patijnenburg BV	-Lid RvC Woonpartners Midden-Holland -Voorzitter RvT MEE Rotterdam-Rijnmond -Voorzitter Greenport Food&Flower Xperience	28-04-2017	27-04-2021	27-04-2025	Ja
Dhr. H.F. Vos (Henk)	1963	Vicevoorzitter € 13.500,--	Vastgoed	Zelfstandig ondernemer	-Lid RvC Area Wonen te Uden/Veghel -Manager Huisvesting Pro Persona	01-03-2013 28-02-2017	01-03-2017	28-02-2020	Nee

De Raad van Commissarissen werkt met een profielschets, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de Raad van Commissarissen. De profielschetsen staan op de website van KleurrijkWonen.

## 5 Functioneren en beloning bestuurders

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. In 2018 is de samenstelling van de Raad van Bestuur niet gewijzigd.

De Raad van Commissarissen heeft eind 2008 het bezoldigingsbeleid en de arbeidsvoorwaarden van het bestuur opnieuw vastgesteld. Dit is vastgelegd in de besluitvorming van de Raad van Commissarissen.

De bezoldiging van het bestuur is conform de WNT. Er wordt sinds 2017 door de Raad van Bestuur geen gebruik meer gemaakt van de WNT overgangsregeling. Contracten met de Raad van Bestuur zijn aangegaan voor onbepaalde tijd. Voor de huidige leden van het bestuur geldt een opzegtermijn van 4 (bij opzegging door werkgever) dan wel 2 (bij opzegging door werknemer) maanden. Aan het bestuur is een pensioen toegezegd op basis van de CAO regeling.

De pensioenkosten worden conform de CAO gefinancierd. De overige arbeidsvoorwaarden zijn gebaseerd op de CAO Woondiensten en de bedrijfseigen regelingen. In 2018 zijn geen wijzigingen in de arbeidsvoorwaarden van de Raad van Bestuur aangebracht. De jaarsalarisbedragen zijn opgenomen in de jaarrekening 2018.

De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering van februari 2018 het functioneren van het bestuur besproken, op voorzet van de Remuneratiecommissie. De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat de prestatie-eisen in 2017 voor het grootste deel zijn gerealiseerd.

## 6 Audit- en remuneratiecommissie

Met ingang van 1 januari 2017 is de instelling van een auditcommissie verplicht op basis van de Woningwet. De Raad van Commissarissen heeft dan ook besloten om per die datum een auditcommissie in te stellen. Het reglement van de commissie is te vinden op de website van KleurrijkWonen. De Auditcommissie bestaat uit de heer Van der Luijt (voorzitter) en de heer Vos (lid). In 2018 is de Auditcommissie vier keer in een reguliere vergadering bijeen geweest. In deze vergaderingen is de bespreking binnen de Raad van Commissarissen voorbereid met betrekking tot de volgende onderwerpen:

- Diverse audits en auditplannen
- Jaarrekening 2017
- Financiële aspecten van de tertiaalrapportage
- Managementletter 2018
- Selectie accountant
- Treasurystatuut
- Begroting 2019
- In control statements van de Raad van Bestuur
- Frauderisicoanalyse
- Fiscaliteiten
- AVG
- Informatiseringsbeleid
- Financieringsstrategie

In 2018 is, na de afronding van het Jaarverslag 2017, het functioneren van de accountant geëvalueerd. Hieruit kwamen diverse leerpunten richting zowel KleurrijkWonen als de accountant. Naast een aantal inhoudelijke ging het daarbij vooral over de communicatie, meerwerk en de uitwisseling van stukken. Aangezien de controleren accountant, alsmede een deel van het team al gedurende een groot aantal jaren als zodanig functioneerde, is besloten een selectietraject in te gaan.

De selectie van de accountant is door de Auditcommissie, samen met de organisatie voorbereid. Na een zorgvuldig selectieproces is door de RvC besloten om met Deloitte door te gaan als accountantsorganisatie, maar wel te wisselen van controlerend accountant. Tevens is gekozen voor het aanbrengen van wijzigingen in het controlerende team van Deloitte. Op die manier wil de RvC de onafhankelijkheid van de accountant richting de organisatie van KleurrijkWonen borgen. Er is voor gekozen om de controle 2018 uit te voeren als ware KleurrijkWonen al een OOB organisatie. Op die manier wil KleurrijkWonen gesteld staan wanneer de wettelijke verplichting hiertoe definitief wordt.

Daarnaast heeft de auditcommissie, in afwezigheid van de Raad van Bestuur, gesproken met de accountant en het team Audit&Control. Hieruit zijn geen bijzondere bevindingen naar voren gekomen.

Per 2017 is er tevens een remuneratiecommissie ingesteld. Het reglement van de Remuneratiecommissie is door de Raad van Commissarissen in haar vergadering van februari 2017 vastgesteld en is eveneens te vinden op de website.



De remuneratiecommissie bestaat uit de heer De Leeuw (voorzitter) en de heer Hol (lid) en is in 2018 twee keer in een reguliere vergadering bijeen geweest. In deze vergaderingen is de bespreking binnen de Raad van Commissarissen voorbereid met betrekking tot de volgende onderwerpen:

- De beoordeling van de Raad van Bestuur over 2017
- De bezoldiging van de Raad van Bestuur over 2018
- De beoordeling en declaratie van de bestuurskosten
- De beoordelingscriteria en de wijze van beoordeling van de Raad van Bestuur over 2018 en 2019

Tiel, 26 april 2019

Raad van Commissarissen KleurrijkWonen,

Dick Hol, Jeroen de Leeuw, Kees van der Luijt, Inge Vermeulen en Henk Vos

Een door de Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen getekend exemplaar van de jaarrekening 2018, die is gewaarmerkt door Deloitte Accountants B.V. en de controleverklaring jaarrekening 2018, die is voorzien van de originele handtekening van de accountant, liggen ter inzage op het kantoor van Stichting KleurrijkWonen te Tiel.



# Inhoudsopgave

JAARREKENING .....	98
1 Balans per 31 december 2018 .....	101
2 Winst- en verliesrekening over 2018 .....	103
3 Kasstroomoverzicht (directe methode) .....	105
4 Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht ....	107
4.1 Algemeen .....	107
4.1.1 Activiteiten .....	107
4.1.2 Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister .....	107
4.1.3 Groepsverhoudingen .....	107
4.1.4 Regelgeving .....	108
4.1.5 Presentatiewijzigingen .....	108
4.1.6 Schattingen .....	108
4.1.7 Financiële instrumenten .....	108
4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva .....	109
1. Vastgoedbeleggingen .....	109
2. Materiële vaste activa .....	111
3. Financiële vaste activa .....	111
4. Voorraden .....	111
5. Vorderingen .....	112
6. Liquide middelen .....	112
7. Eigen vermogen .....	112
8. Voorzieningen .....	113
9. Langlopende schulden .....	115
10. Kortlopende schulden .....	115
4.3 Grondslagen voor de resultaatbepaling .....	116
11. Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille .....	116
12. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling .....	117
13. Netto-verkoopresultaat vastgoedportefeuille .....	117
14. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	117
15. Nettoresultaat overige activiteiten .....	118
16. Leefbaarheid .....	118
17. Financiële baten en lasten .....	118
18. Belastingen .....	119
19. Resultaat deelnemingen .....	119
4.4 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht .....	120
4.5 Scheiding DAEB en niet-DAEB .....	121
4.6 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans .....	122
1. Vastgoedbeleggingen .....	122
2. Materiële vaste activa .....	131
3. Financiële vaste activa .....	132
4. Voorraden .....	135
5. Vorderingen .....	136
6. Liquide middelen .....	137
7. Eigen vermogen .....	138
8. Voorzieningen .....	140
9. Langlopende schulden .....	143
10. Kortlopende schulden .....	146
4.7 Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen .....	150
4.8 Gebeurtenissen na balansdatum .....	152
4.9 Toelichting op onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening .....	153
11. Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille .....	153
12. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling .....	156
13. Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille .....	157
14. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	158

15. Nettoresultaat overige activiteiten .....	160
16. Leefbaarheid.....	161
17. Financiële baten en lasten .....	162
18. Belastingen.....	163
19. Resultaat deelnemingen .....	164
Verantwoording afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie .	165
Verantwoording personeelslasten.....	166
Verantwoording bezoldiging topfunctionarissen .....	167
Verantwoording honoraria accountantsorganisatie .....	170
DAEB en niet-DAEB gegevens.....	171
Balans DAEB per 31 december 2018 .....	171
Balans Niet-DAEB per 31 december 2018.....	173
Winst- en verliesrekening DAEB over 2018 .....	175
Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2018.....	177
Kasstroomoverzicht (directe methode) DAEB over 2018 .....	179
Kasstroomoverzicht (directe methode) niet-DAEB over 2018.....	181
5 Ondertekening van de jaarrekening .....	183
OVERIGE GEGEVENS .....	184
6 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat.....	185
7 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant .....	186

# 1 Balans per 31 december 2018

(na resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>Ref.</u>	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
<b>Activa</b>			
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>1</b>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	1.624.102	1.471.507
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2	224.835	208.138
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	138.460	127.461
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	495	12.848
		<b>1.987.892</b>	<b>1.819.954</b>
<b>Materiële vaste activa</b>	<b>2</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	1.411	2.286
		<b>1.411</b>	<b>2.286</b>
<b>Financiële vaste activa</b>	<b>3</b>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	0	0
Andere deelnemingen	3.2	1.306	1.306
Latente belastingvordering(en)	3.3	6.785	11.164
Leningen u/g	3.4	901	984
		<b>8.992</b>	<b>13.454</b>
<b>SOM VAN DE VASTE ACTIVA</b>		<b>1.998.295</b>	<b>1.835.694</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Voorraden</b>	<b>4</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	5.129	6.051
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	0	241
Overige voorraden	4.3	3.870	4.001
		<b>8.999</b>	<b>10.293</b>
<b>Vorderingen</b>	<b>5</b>		
Huurdebiteuren	5.1	1.096	1.092
Overige vorderingen	5.2	3.697	3.967
Overlopende activa	5.3	418	674
		<b>5.211</b>	<b>5.733</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>6</b>	<b>12.472</b>	<b>16.433</b>
<b>SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>26.682</b>	<b>32.459</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>2.024.977</b>	<b>1.868.153</b>

(na resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>Ref.</u>	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
<b>Passiva</b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>7</b>		
Herwaarderingsreserve	7.1	1.085.272	928.246
Overige reserves	7.2	256.587	224.129
		<u>1.341.859</u>	<u>1.152.375</u>
<b>VOORZIENINGEN</b>	<b>8</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	10.642	22.944
Overige voorzieningen	8.2	915	1.019
		<u>11.557</u>	<u>23.963</u>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>9</b>		
Schulden aan overheid	9.1	11.664	12.399
Schulden aan kredietinstellingen	9.2	481.038	513.512
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	135.508	126.750
Overige schulden	9.4	158	157
		<u>628.368</u>	<u>652.818</u>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>10</b>		
Schulden aan overheid	10.1	735	1.323
Schulden aan kredietinstellingen	10.2	24.474	20.682
Schulden aan leveranciers	10.3	3.971	3.093
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.4	2.201	2.261
Schulden ter zake pensioenen	10.5	300	151
Overige schulden	10.6	416	224
Overlopende passiva	10.7	11.096	11.263
		<u>43.193</u>	<u>38.997</u>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<u><u>2.024.977</u></u>	<u><u>1.868.153</u></u>

## 2 Winst- en verliesrekening over 2018

in euro's x 1.000

	<u>Ref.</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>11</b>		
Huuropbrengsten	11.1	98.562	97.076
Opbrengsten servicecontracten	11.2	2.651	2.823
Lasten servicecontracten	11.3	-2.393	-2.766
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.4	-6.276	-6.509
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-30.470	-36.963
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-21.220	-18.890
		<b>40.854</b>	<b>34.771</b>
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>12</b>		
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.1	2.117	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.2	-1.239	-396
Toegerekende organisatielasten	12.3	-13	-20
		<b>865</b>	<b>-416</b>
<b>Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>13</b>		
Opbrengst verkoop vastgoedportefeuille	13.1	24.047	28.849
Lasten verkoop vastgoedportefeuille	13.2	-19.154	-24.605
Toegerekende organisatielasten	13.3	-820	-896
		<b>4.073</b>	<b>3.348</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>14</b>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.1	-2.955	-23.478
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.2	170.398	-36.648
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	14.3	2.242	1.725
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	14.4	19	37
		<b>169.704</b>	<b>-58.364</b>
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>15</b>		
Opbrengsten overige activiteiten	15.1	372	1.223
Lasten overige activiteiten	15.2	-601	-319
		<b>-229</b>	<b>904</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>16</b>	<b>-2.568</b>	<b>-2.759</b>

	<u>Ref.</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Financiële baten en lasten</b>	<b>17</b>		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	17.1	17	62
Rentelasten en soortgelijke lasten	17.2	-19.484	-19.802
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	17.3	-25	36
		<u>-19.492</u>	<u>-19.705</u>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>193.207</b>	<b>-42.220</b>
Belastingen	18	-3.762	11.666
Resultaat deelnemingen	19	39	43
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>		<u><b>189.484</b></u>	<u><b>-30.511</b></u>



### 3 Kasstroomoverzicht (directe methode)

*in euro's x 1.000*

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	98.949	97.535
Vergoedingen	2.704	2.249
Overige bedrijfsontvangsten	489	601
Rente ontvangsten (uit operationele kasstroom)	0	126
	<b>102.142</b>	<b>100.511</b>
<b>Uitgaven</b>		
Personeelsuitgaven	-11.854	-11.766
Onderhoudsuitgaven	-19.614	-29.615
Overige bedrijfsuitgaven	-17.114	-13.179
Betaalde rente	-20.112	-20.217
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-1.067	0
Verhuurderheffing	-12.541	-11.441
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-778	-639
	<b>-83.080</b>	<b>-86.857</b>
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>19.062</b>	<b>13.654</b>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	19.925	22.568
Verkoopontvangsten VOV na inkoop in periode	3.795	5.802
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	2.117	0
Verkoopontvangsten grond	21	450
Investeringsontvangsten overig	0	0
	<b>25.858</b>	<b>28.820</b>
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-8.294	-15.922
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-992	-5.173
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-614	-1.040
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-75	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-8.748	-8.189
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	-70	-202
Externe lasten bij verkoop	-107	-266
	<b>-18.900</b>	<b>-30.792</b>
<b>Kasstroomen financiële vaste activa</b>		
Ontvangsten verbindingen	39	2.711
Ontvangsten overig	37	0
Uitgaven verbindingen	0	-56
Uitgaven overig	-5	0
	<b>71</b>	<b>2.655</b>
<b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>7.029</b>	<b>683</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Kasstroomen financieringen</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	24.000
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing door WSW geborgde leningen	-30.052	-28.409
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0	-1.000
	<b>-30.052</b>	<b>-5.409</b>
<b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-30.052</b>	<b>-5.409</b>
<b>MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN</b>	<b>-3.961</b>	<b>8.928</b>
Liquide middelen per 1/1	16.433	7.505
Liquide middelen per 31/12	12.472	16.433
	<b>-3.961</b>	<b>8.928</b>

## 4 Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht

### 4.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

#### 4.1.1 Activiteiten

De activiteiten van Stichting KleurrijkWonen zijn erop gericht mensen met een inkomen tot circa € 40.000, te huisvesten in vitale wijken en steden. Stichting KleurrijkWonen heeft de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij heeft specifieke toelating in de regio Woongard en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

#### 4.1.2 Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting KleurrijkWonen is feitelijk gevestigd en kantoor houdend aan de Laan van Westroijen 6 te Tiel. De statutaire vestigingsplaats van Stichting KleurrijkWonen is Tiel. Stichting KleurrijkWonen is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 40156630.

#### 4.1.3 Groepsverhoudingen

KleurrijkWonen te Tiel staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Op grond van artikel 2:379 en 2:414 BW is een overzicht opgenomen:

##### *Niet-geconsolideerde maatschappijen:*

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
Woningnet N.V.	Weesp	0,54%	Woonruimteverdeling
Uithof III C.V.	Utrecht	5,27%	Exploitatie studenten-huisvesting

##### *Geliquideerde, niet-geconsolideerde maatschappijen:*

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Geliquideerd per
KleurrijkWonen Holding B.V.	Geldermalsen	100%	07-09-2017
KleurrijkWonen Koopwoningen B.V.	Geldermalsen	100% deelneming van KleurrijkWonen Holding B.V.	07-09-2017
KleurrijkWonen Duurzaam B.V.	Geldermalsen	100% deelneming van KleurrijkWonen Holding B.V.	07-09-2017

De maatschappijen waarin wordt deelgenomen en waarbij sprake is van overheersende zeggenschap zijn ultimo 2017 ontbonden. De transacties in 2017 zijn van financieel gering belang. Op grond van RJ 217.304 worden deze maatschappen, wier gezamenlijke betekenis te verwaarlozen is voor het geheel, niet geconsolideerd.

#### **4.1.4 Regelgeving**

De jaarrekening van KleurrijkWonen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. 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 Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

#### **4.1.5 Presentatiewijzigingen**

In de presentatie van de huuropbrengsten heeft een verschuiving plaatsgevonden van € 2,8 miljoen in de vergelijkende cijfers 2017. De vergelijkende cijfers Woningen en woongebouwen zijn gewijzigd van € 93,7 miljoen naar € 96,5 miljoen. De vergelijkende cijfers niet-woonegelegenheden zijn gewijzigd van € 4,9 miljoen naar 2,1 miljoen.

In de presentatie van de lasten verhuur- en beheeractiviteiten en de overige directe operationele lasten exploitatie bezit heeft een verschuiving plaatsgevonden van € 3,9 miljoen in de vergelijkende cijfers 2017. De vergelijkende cijfers van de toegerekende personeelslasten onder de overige directe operationele lasten bezit zijn geheel gepresenteerd onder de lasten verhuur- en beheeractiviteiten. Hierdoor zijn de vergelijkende cijfers ten aanzien van de overige directe operationele lasten exploitatie bezit 2017 gewijzigd van 22,8 miljoen naar 18,9 miljoen. De lasten verhuur- en beheeractiviteiten 2017 zijn gewijzigd van 36,9 miljoen naar 40,9 miljoen.

#### **4.1.6 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 vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van KleurrijkWonen. 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.

#### **4.1.7 Financiële instrumenten**

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

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

KleurrijkWonen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past KleurrijkWonen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. KleurrijkWonen past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie.

Financiële derivaten (voornamelijk interestswaps) worden initieel niet in de balans verwerkt en gewaardeerd. De financiële effecten van dergelijke instrumenten worden verantwoord bij afloop van het contract, of bij de effectuering van de ingedekte positie, vanwege het toepassen van kostprijs-hedge-accounting.

## 4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

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

### 1. Vastgoedbeleggingen

#### 1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie en 1.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woongelegenheden met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2018 bedraagt deze grens € 710,68 per maand. (2017: € 710,68).

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.

Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woongelegenheden met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Overgeheveld bezit in een door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel is onder de post Niet-DAEB-vastgoed gepresenteerd.

Vastgoed in exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na de eerste verwerking worden onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt zowel de basis- als de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van 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 positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van de vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

KleurrijkWonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woon- en parkeergelegenheden. De woonwagens, het commercieel vastgoed, maatschappelijk vastgoed en intramuraal zorgvastgoed wordt door een externe taxateur op basis van de fullversie gewaardeerd.

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 de waardering van de woon- en parkeergelegenheden is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van de onroerende zaken 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.

### **1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden omvat onroerende zaken welke per balansdatum juridisch en economisch zijn overgedragen door KleurrijkWonen, waarbij deze transactie op grond van de verkoopovereenkomst gekwalificeerd wordt als een financieringstransactie.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden waar de reserve betrekking op heeft.

### **1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie omvat vastgoedcomplexen in ontwikkeling en/of aanbouw welke na gereedkomen bestemd zijn voor verhuurexploitatie.

De complexen in ontwikkeling en/of aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

De verkrijgingsprijs bestaat uit materiaalkosten, toegerekende lasten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering.

De bijzondere waardevermindering wordt bepaald door het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de stichtingskosten. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van het vastgoed in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

## **2. Materiële 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.

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

## **3. Financiële vaste activa**

### **3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en 3.2 Andere deelnemingen**

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van KleurrijkWonen.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd.

Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming.

Wanneer KleurrijkWonen geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

### **3.3 Latente belastingvordering(en)**

Latente belastingvordering(en) zijn opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente, en hebben overwegend een langlopend karakter.

De netto rente bestaat uit de voor KleurrijkWonen geldende rente voor langlopende leningen (3,62%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%-20,5%).

De rente voor de contante waarde berekening is  $75\%-79,5\% \times 3,62\% = 2,72\%-2,88\%$ .

### **3.4 Leningen (u/g)**

De verstrekte leningen (uitgeleend geld) in het kader van de startersrenteregeling (SRR) worden gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

## **4. Voorraden**

### **4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop**

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad onroerende zaken (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop.

Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop omvat niet in exploitatie zijnde onroerende zaken met als bestemming verkoop.

Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel

vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat de onroerende zaak uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe personeelslasten en de overige lasten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken lasten voor voltooiing en verkoop.

#### **4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk (onverkochte vastgoed in aanbouw bestemd voor verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe personeelslasten en de overige lasten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken lasten voor voltooiing en verkoop.

#### **4.3 Overige voorraden**

##### *Voorraad gronden*

Voorraad grond omvat grondposities welke niet in ontwikkeling zijn.

Grondposities worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, te vermeerderen met bijkomende lasten en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen, of tegen lagere marktwaarde.

### **5. Vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor mogelijke oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering. De voorziening oninbare huurdebiteuren per balansdatum wordt bepaald afhankelijk van de ouderdom van de nog openstaande vorderingen en het onderscheid tussen zittende en vertrokken huurders.

### **6. Liquide middelen**

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

### **7. Eigen vermogen**

#### **7.1 Herwaarderingsreserve**

KleurrijkWonen vormt een herwaarderingsreserve voor waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op



marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

## **7.2 Overige reserves**

In het boekjaar 2018 en 2017 zijn geen rechtstreekse mutaties verwerkt in het eigen vermogen van KleurrijkWonen. De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door de Raad van Commissarissen van KleurrijkWonen reeds in de jaarrekening verwerkt.

## **8. Voorzieningen**

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting per balansdatum van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

### **8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is voor projecten nieuwbouw huurwoningen met een onrendabele top. Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen door of namens KleurrijkWonen 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 KleurrijkWonen rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw 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 betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

De mate van langlopendheid van deze voorziening wordt bepaald door de lengte van de ontwikkel- en bouwtermijn van de nieuwbouw projecten. De voorziening heeft een langlopend karakter.

## 8.2 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. KleurrijkWonen onderkent de volgende overige voorzieningen:

### *‘Verzilverd wonen’*

Hieronder is opgenomen de contractuele verplichting uit hoofde van de aangekochte woningen in het kader van de regeling ‘verzilverd wonen’. De verplichting bestaat uit het levenslange huurrecht van de bewoner alsmede de hier aan gekoppelde onderhoudsverplichting.

De verplichting is opgenomen tegen nominale waarde zijnde het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop en de betaalde aankoopprijs. De vrijval vindt overeenkomstig de voorgerecalculeerde exploitatie plaats, tot de jongste bewoner 85 jaar wordt.

### *Jubilea*

Voor uitbetaling van jubilea-uitkering aan personeel is een voorziening getroffen. De mate van langlopendheid van deze voorziening wordt bepaald door de arbeidsduur van onze medewerkers. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met de blijfkans. Doordat KleurrijkWonen een gespreid personeelsbestand heeft, heeft deze voorziening een langlopend karakter.

### *Vertrekregelingen*

Hieronder is opgenomen de contractuele verplichting uit hoofde van de overeengekomen (vrijwillige) uitdiensttredingen. De verplichting is opgenomen tegen nominale waarde.

### *Woongoudpunten*

De gespaarde Woongoudpunten kunnen op ieder moment worden opgenomen. Van de gespaarde woongoudpunten wordt naar verwachting 75% (2017: 75%) opgenomen, waardoor de opbouw van de voorziening hierop is gebaseerd. De voorziening heeft een langlopend karakter.

### *Pensioenverplichting*

De pensioenregeling van KleurrijkWonen wordt gefinancierd door afdrachten aan het pensioenfonds. De pensioenregelingen worden verwerkt volgens de verplichtingenbenadering; de over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last in de winst- en verliesrekening verantwoord.

Ultimo 2018 zijn er evenals ultimo 2017 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen.

De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2018 € 1.290.000 (2017: € 1.298.000). De pensioenregeling van KleurrijkWonen wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties, SPW) is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder KleurrijkWonen valt.

De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het betreffende kalenderjaar gefinancierd door middel van (ten minste) lastendekkende premiebetalingen. De pensioenregeling is een middelloonregeling met - voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) - voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van het beleggingsrendement. De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 1,875% (2017: 1,875%) van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise € 14.297 (2017: € 14.061). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd op € 105.075 (2017: € 103.317). De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 17,19% (2017: 17,19%) van het

pensioengevend salaris. De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van SPW op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen.

De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt volgens opgave van het fonds ultimo 2018 115,9% (2017: 113,4%). De vereiste dekkingsgraad ligt in 2018 op 125,6%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft voor 1 april 2017 een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen. Op basis van het uitvoeringsreglement heeft KleurrijkWonen bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

## **9. Langlopende schulden**

### **9.1 Schulden o/g overheid en 9.2 Schulden o/g kredietinstellingen**

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

De aflossingsverplichting van de langlopende schulden voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

### **9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

De verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die door KleurrijkWonen onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. Deze terugkoopverplichting is mede afhankelijk van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting.

### **9.4 Overige schulden**

De overige langlopende schulden worden opgenomen tegen nominale waarde. De overige langlopende schulden hebben betrekking op schulden aan derden in het kader van 'verzilverd wonen' en waarborgsommen.

## **10. Kortlopende schulden**

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

## 4.3 Grondslagen voor de resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de lasten over het jaar. De winsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat KleurrijkWonen naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van onroerende zaken en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

### *Toerekening baten en lasten*

Om tot de functionele winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van werknemers. De overige organisatielasten en afschrijvingslasten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren die gelijk is aan de verdeling van de personeelslasten.

## **11. Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille**

### **11.1 Huuropbrengsten**

Uit de exploitatie van de onroerende zaken worden huuropbrengsten gegenereerd. 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.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2018 bedroeg dit maximumpercentage 5,4% voor de hogere inkomens. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2018 voor de woningen kwam uit op 1,38%. (2017: 0,57%).

### **11.2 Opbrengsten servicecontracten**

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en bewoners 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.

### **11.3 Lasten servicecontracten**

Lasten worden verantwoord in het verslagjaar waarop de servicecontracten betrekking hebben. Voor zover er sprake is van verrekening, vindt deze verrekening jaarlijks plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

### **11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten**

Aan deze post worden de directe en indirecte lasten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreffen personeelslasten voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed. De indirecte lasten worden toegerekend conform eerder genoemde "toegerekende baten en lasten".

### **11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten**

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen lasten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. 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 uit de balans blijkende verplichtingen.

De indirecte lasten worden toegerekend conform eerder genoemde “toegerekende baten en lasten”.

#### **11.6 Overige operationele exploitatielasten vastgoedportefeuille**

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 zoals:

- Onroerendzaakbelasting;
- Verzekeringskosten;
- Verhuurderheffing.

De indirecte lasten worden toegerekend conform eerder genoemde “toegerekende baten en lasten”.

#### **12. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

Het nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectlasten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald.

Projectlasten zijn de direct op het project betrekking hebbende lasten, die lasten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere lasten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectlasten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De indirecte lasten worden toegerekend conform eerder genoemde “toegerekende baten en lasten”.

#### **13. Netto-verkoopresultaat vastgoedportefeuille**

Het netto-verkoopresultaat vastgoedportefeuille wordt bepaald als het verschil tussen de verkoopopbrengst en de boekwaarde van het bezit. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De lasten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatielasten.

Onder deze rubriek worden zowel de gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie verantwoord als de verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

De indirecte lasten worden toegerekend conform eerder genoemde “toegerekende baten en lasten”.

#### **14. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

##### **14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen waardeverminderingen die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

#### **14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille in exploitatie**

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille in exploitatie hebben betrekking op waardemutaties in het verslagjaar van op actuele waarde geactiveerde activa in exploitatie.

#### **14.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden hebben betrekking op waardemutaties in het verslagjaar van op actuele waarde gewaardeerde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (activa) als de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (passiva).

#### **14.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop**

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

### **15 Nettoresultaat overige activiteiten**

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden en incidentele opbrengsten verantwoord, evenals de lasten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden.

De indirecte lasten worden toegerekend conform eerder genoemde “toegerekende baten en lasten”.

### **16. Leefbaarheid**

Leefbaarheid omvat gemaakte lasten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen, niet zijnde investeringen, en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede komen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

De indirecte lasten worden toegerekend conform eerder genoemde “toegerekende baten en lasten”.

### **17. Financiële baten en lasten**

#### **17.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten en 17.2 Rentelasten en soortgelijke lasten**

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

#### **17.3 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten**

Dividend van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en aandelen verantwoord onder effecten worden verantwoord zodra het recht hierop is verkregen.

## **18. Belastingen**

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

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-afrekbare lasten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

## **19. Resultaat deelnemingen**

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan KleurrijkWonen toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij KleurrijkWonen geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt.

### **Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

De afschrijvingen 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 door middel van de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

### **Lonen, salarissen en sociale lasten**

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

### **Pensioenlasten**

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

### **Overige organisatiekosten**

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten". De overige organisatiekosten betreffen niet-object gebonden kosten en algemene organisatie kosten.

## **4.4 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

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

Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.



## 4.5 Scheiding DAEB en niet-DAEB

KleurrijkWonen past de administratieve scheiding toe. Vanaf boekjaar 2018 zijn daarom de volgende overzichten onder de toelichting opgenomen:

- Balans DAEB per 31 december 2018
- Balans Niet-DAEB per 31 december 2018
- Winst- en verliesrekening DAEB over 2018
- Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2018
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2018
- Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2018.

Voor het boekjaar 2018 is sprake van een uitzonderingssituatie waardoor in deze overzichten geen vergelijkende cijfers over het boekjaar 2017 zijn opgenomen. Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

### *Balans*

Balansposten die door hun directe relatie met DAEB of niet-DAEB activiteiten kunnen worden vastgesteld worden direct verdeeld naar de juiste tak. Dit zijn:

- Alle posten onder "Vastgoedbeleggingen"
- Andere deelnemingen
- Leningen u/g
- Alle posten onder "Vorraden"
- Huurdebiteuren
- Voorzieningen onrendabele investeringen
- Alle posten onder "Langlopende schulden"
- Kortlopende schulden aan overheid
- Kortlopende schulden aan kredietinstellingen

Daar waar geen directe relatie met de DAEB of niet-DAEB activiteiten kan worden vastgesteld, worden de posten verdeeld aan de hand van de bij de begroting 2018 vastgestelde verdeelsleutel. Deze verdeelsleutel is bepaald door het gewogen gemiddelde van het bezit in eenheden te verdelen tussen DAEB en niet-DAEB. Voor 2018 is deze verdeling vastgesteld op 89% DAEB-bezit en 11% niet-DAEB bezit. Voor 2019 is de verdeling opnieuw bepaald op 89% voor DAEB en 11% voor niet-DAEB.

### *Winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht*

Voor de posten in de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht geldt hetzelfde uitgangspunt als bij de balansposten; daar waar een directe relatie met de activiteit is, worden de opbrengsten, kosten, inkomsten en uitgaven direct verdeeld naar de juiste tak. Voor de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht worden alle posten direct toegerekend kunnen worden, met uitzondering van de overige bedrijfsuitgaven en personeelsuitgaven. Deze worden op basis van de verdeelsleutel van 89% voor DAEB activiteiten en 11% voor niet-DAEB activiteiten verantwoord.

## 4.6 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

in euro's x 1.000

### 1. Vastgoedbeleggingen

#### 1.1 en 1.2 Vastgoed in exploitatie

Het verloop van het (totale) vastgoed in exploitatie is als volgt:

	1.1 DAEB- vastgoed in exploitatie	1.2 Niet- DAEB- vastgoed in exploitatie
<i>Stand per 1 januari 2018</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	720.491	113.305
Cumulatieve herwaarderingen	<u>751.016</u>	<u>94.833</u>
<i>Boekwaarde per 1 januari 2018</i>	<u>1.471.507</u>	<u>208.138</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings – initiële verkrijgingen	1.024	25
Investerings - oplevering nieuwbouw	17.728	0
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	1.798	41
Overboekingen naar voorraden	-4.876	-1.770
Desinvesteringen verkopen	-2.165	-1.079
Desinvesteringen sloop	-11.406	-427
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-375	375
Aanpassing marktwaarde	<u>150.866</u>	<u>19.532</u>
<i>Totaal mutaties 2018</i>	<u>152.595</u>	<u>16.697</u>
<i>Stand per 31-12-2018</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	737.106	111.360
Cumulatieve herwaarderingen	<u>886.996</u>	<u>113.475</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2018</i>	<u><b>1.624.102</b></u>	<u><b>224.835</b></u>

Per 31 december 2018 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 1.000.471.000 (31 december 2017: € 845.849.000). Deze heeft voor € 886.996.000 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 113.475.000 op het niet-DAEB-vastgoed.

## Marktwaaarde

Onroerende zaken in exploitatie, zowel DAEB en niet-DAEB, is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde'. Dit handboek is als bijlage opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd voor de waarden van de woon- en parkeergelegenheden. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

De waardering van het zorg, maatschappelijk en commercieel bedrijfsonroerendgoed alsmede de woonwageng locaties is bepaald aan de hand van de full-versie van het handboek. Hierdoor is het mogelijk om op specifieke onderdelen af te wijken van het waarderingshandboek en is het noodzakelijk om de waardering te laten toetsen door een taxateur.

De disconteringsvoet voor de woongelegenheden is afhankelijk van opslagen gerelateerd aan o.a. het type, bouwjaar, corpogebied en scenario. Onderstaand is daarom de laagste en hoogste ingerekende disconteringsvoet opgenomen. Deze is berekend conform de basisversie van het handboek modelmatig waarden 2018.

	<u>minimaal</u>	<u>maximaal</u>
Woongelegenheden	6,4%	8,0%

De onderstaande disconteringsvoet is gehanteerd voor de verschillende categorieën onroerende zaken. De disconteringsvoet worden nader toegelicht bij de toelichting op de vrijheidsgraden. Onderstaande disconteringsvoet geeft slechts de disconteringsvoet weer gehanteerd in de basisversie.

	<u>Risicovrije rentevoet</u>	<u>Vastgoed sector specifieke opslag</u>
Parkeergelegenheden	0,44%	5,52%

## Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB als niet-DAEB onroerende zaken. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaaarde zijn op basis van bovenstaande uitgangspunten bepaald.

## Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de voorgeschreven parameters in de basisversie van het waarderingshandboek. Hierop wordt ten aanzien van de woon- en parkeergelegenheden dan ook niet van afgeweken.

Hieronder staan de parameters toegelicht welke specifiek op de regio's betrekking hebben waarin Stichting KleurrijkWonen bezit heeft.

## Leegwaardestijging

	2018	2019	2020	2021 en verder
Gelderland	8,60%	5,30%	2,00%	2,00%
Zuid Holland	10,70%	6,35%	2,00%	2,00%

## Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)

	2018	2019	2020	2021 en verder
Buren	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Culemborg	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Geldermalsen	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%
Giessenlanden	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Leerdam	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%
Lingewaal	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Tiel	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Zaltbommel	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd voor het zorg, maatschappelijk en commercieel bedrijfsonroerendgoed en woonwagen locaties. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden.

Toelichting vrijheidsgraden full-versie zorg, maatschappelijk en commercieel bedrijfsonroerendgoed:

Vrijheidsgraden	Veronderstelling	Waarderingscomplex
<b>Schematische vrijheid</b>	Ja (zie onderstaand)	100830, 2040191, 3001402
	Nee	Overige complexen
<b>Markthuur (stijging)</b>	Geen aanpassing	Alle complexen
<b>Exit Yield</b>	0% - 2,00%	100830, 304835, 100900, 100920, 100930, 100990, 103015, 1003201, 1003401, 1010001, 1010703, 1011461, 1027303, 2010302, 2019621, 2020502, 2040191, 3001402, 3005801, 3006022
	10,01% - 12,00%	
	12,01% - 14,00%	100800, 105050, 204321, 1006901, 1008701, 1010701
	14,01% - 16,00%	105060, 202141, 304838, 305730, 1006601, 2019723
	16,01% - 18,00%	100880, 2019623
	6,01% - 8,00%	201872, 204331, 1010003, 3000703
	8,01% - 10,00%	100600, 101140, 103012, 201973, 1011451, 2010301
<b>Leegwaarde (stijging)</b>	Nee	
<b>Disconteringsvoet</b>	0,00% - 2,00%	100830
	10,01% - 12,00%	105060, 2020502
	12,01% - 14,00%	100800, 304838
	4,01% - 6,00%	100930, 101140, 103015, 201872, 204321, 2019623, 3000703
	6,01% - 8,00%	100600, 100880, 100900, 100920, 100990,

Vrijheidsgraden	Veronderstelling	Waarderingscomplex
	8,01% - 10,00%	103012, 105050, 201973, 202141, 204331, 305730, 1003201, 1010003, 1010703, 1011451, 1011461, 1027303, 2010301, 2010302, 2019621, 2019723, 3006022 304835, 1003401, 1006601, 1006901, 1008701, 1010001, 1010701, 2040191, 3001402, 3005801
<b>Onderhoud</b>	0	100830
	2	101146, 2010301, 2010302, 201962
	4	100320, 101000, 101070, 101145, 204019, 300580, 300602
	6	100340, 100870, 202050, 3001402
	7	100690
	8	100800
	9	100660
	12,5	100900, 105050, 202141
<b>Technische splitsingskosten</b>	Geen aanpassing	Alle complexen
<b>Mutatie- en verkoopkans</b>	Geen aanpassing	Alle complexen
<b>Bijzondere uitgangspunten</b>	Geen aanpassing	Alle complexen
<b>Erfpacht</b>	Geen aanpassing	Alle complexen

Toelichting vrijheidsgraden woonwagens:

Vrijheidsgraden	Veronderstelling	Waarderingscomplex
<b>Schematische vrijheid</b>	Niet van toepassing	Niet van toepassing
<b>Markthuurl (stijging)</b>	Niet van toepassing	Niet van toepassing
<b>Exit Yield</b>	0% - 2,00%	201950, 201953
	4,01% - 6,00%	204016
	6,01% - 8,00%	203002, 300080, 300090
	8,01% - 10,00%	300095, 300630, 300640
<b>Leegwaarde (stijging)</b>	Niet van toepassing	Niet van toepassing
<b>Disconteringsvoet</b>	4,01% - 6,00%	204016
	6,01% - 8,00%	201950, 201953, 203002, 300080, 300090
	8,01% - 10,00%	300095, 300630, 300640
<b>Onderhoud</b>	8,5	204016
	125	203002, 300080, 300090, 300630, 300640
<b>Technische splitsingskosten</b>	Niet van toepassing	Niet van toepassing
<b>Mutatie- en verkoopkans</b>	0,00%	201950, 201953
	8,0%	204016, 300095, 203002, 300080, 300090, 300630,
<b>Bijzondere uitgangspunten</b>	Niet van toepassing	Niet van toepassing
<b>Erfpacht</b>	Niet van toepassing	Niet van toepassing

### *Inschakeling taxateur*

In 2017 is het zorg, maatschappelijk en commercieel bedrijfsnonroerendgoed en zijn de woonwagen locaties allemaal volledig getaxeerd, derhalve is in 2018 voor bijna de gehele portefeuille een hertaxatie uitgevoerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In 2018 zijn twee woonwagenlocaties aangekocht alsmede een maatschappelijk zorgpand opgeleverd, deze locaties zijn volledig getaxeerd. Daarnaast zijn een viertal zorgcomplexen wederom volledig gewaardeerd, hierbij heeft de taxateur de panden tevens van binnen gezien. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisversie zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in bezit van Stichting KleurrijkWonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

### *Ontwikkeling waarde onroerende zaken in exploitatie*

De waarde van de onroerende zaken in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) stijgt in 2018 met € 169 miljoen naar € 1.849 miljoen per 31 december 2018 (31 december 2017: € 1.680 miljoen). Deze stijging wordt voor een groot gedeelte veroorzaakt door een samenstel van factoren, de belangrijkste hiervan zijn aanpassingen in de disconteringsvoet, leegwaardestijging en de mutatie en verkoopkans. Onderstaand is een verloopoverzicht op portefeuilleniveau opgenomen waarbij de grootste effecten op de marktwaarde worden gepresenteerd.

<b>Parameter of factor</b>	<b>Effect op de marktwaarde</b>
Methodische wijzigingen handboek en software	- € 9,7 mln
Parameteraanpassingen a.g.v. validatie handboek	- € 72,3 mln
Mutatie overige parameters	- € 10,4 mln
Stijging contractuur objectgegevens	+ € 21,2 mln
Mutatie overige objectgegevens	+ € 30,2 mln
Macro-economische parameters	+ € 12,3 mln
Mutatie- en verkoopkans	+ € 18,4 mln
Boveninflatoire huurverhoging en markthuurstijging	+ € 38,5 mln
Leegwaardestijging	+ € 64,1 mln
Disconteringsvoet	+ € 77,2 mln
<b>Totaal</b>	<b>+ € 169,5 mln</b>

### *Bezwaren*

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

### *Verzekering*

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. Het bezit van KleurrijkWonen is verzekerd voor de herbouwwaarde.

### WOZ-waarde

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 13.755 (2017: 13.655) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed zijn 2.355 (2017: 2.423) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recent WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 2.359 miljoen (2017: € 2.311 miljoen).

### Beleidswaarde

De doelstelling van KleurrijkWonen is het verschaffen van passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien. Bij het realiseren van onze doelstelling zal een beperkt deel van het vastgoed in exploitatie worden vervreemd. Dit betekent dat slechts een gedeelte van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van KleurrijkWonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2018 € 731.635.000. De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2018 € 152.032.000,-. De beleidswaarde van het DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2018 in totaal € 883.667.000,-.

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

1. Beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploteerscenario gehanteerd;
2. Betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur (streefhuur);
3. Kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door onze onderhoudsnorm;
4. Beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door onze beheernorm.

De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven:

	<u>DAEB- vastgoed</u>	<u>Niet-DAEB- vastgoed</u>
Marktwaarde per 31 december 2018	1.624.102	224.835
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploteerscenario)	- 226.315	- 24.630
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	- 469.295	- 28.035
Afslag wegens kwaliteit (onderhoudsnorm)	- 163.595	- 18.260
Afslag wegens beheer (beheernorm)	- 33.262	- 1.878
Beleidswaarde per 31 december 2018	<u><b>731.635</b></u>	<u><b>152.032</b></u>

De afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

#### *Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploteerscenario)*

Bij de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat worden twee waarderingsscenario's onderscheiden, zijnde een doorexploteer- en een uitpondscenario. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen, of, indien een uitpondscenario niet van toepassing is, de waarde in het doorexploteerscenario. Bij de bepaling van de beleidswaarde wordt alleen het doorexploteerscenario toegepast voor het woningenbezit.

#### *Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur c.q. streefhuur)*

Bij de bepaling van de beleidswaarde is de bij mutatie van de woning de te realiseren markthuur aangepast naar de streefhuur, die is gebaseerd op het huurbeleid van

KleurrijkWonen. Daarnaast wordt bij mutatie de nieuwe huur vastgesteld door mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet of niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.

Bij het inrekenen van de beleidshuur in de beleidswaarde in plaats van de markthuur, kan het voorkomen dat de huurprijs daalt onder de huurliberalisatiegrens van € 710,68 per maand (prijspeil 2018). In deze gevallen gaat een verlaging van de huurprijs gepaard met het feit dat desbetreffende woningen in aanmerking komen voor de verhuurderheffing. Deze heffing wordt berekend over de WOZ-waarde van de woningen.

Als we de afslag "betaalbaarheid" onderverdelen in een afslag "betaalbaarheid huur" en "betaalbaarheid verhuurderheffing" dan ziet dit er als volgt uit:

	DAEB-vastgoed	Niet-DAEB-vastgoed	Totaal
Betalbaarheid huur	-368.824	-27.992	-396.816
Betalbaarheid verhuurderheffing	-100.471	-43	-100.514
Totale afslag betaalbaarheid	-469.295	-28.035	-497.330

#### *Afslag wegens kwaliteit (onderhoudsnorm)*

KleurrijkWonen hanteert een andere interne onderhoudsnorm dan is opgenomen in de marktwaarde. De onderhoudsnorm in de beleidswaarde is bepaald op basis van een langjarige onderhoudscyclus. De norm voor onderhoud bedraagt gemiddeld per woning teruggerekend € 1.978.

#### *Afslag wegens beheer (beheernorm)*

Naast een afwijkende onderhoudsnorm heeft KleurrijkWonen ook extra kosten ten behoeve van de exploitatie. Hierdoor wijken de kosten voor het beheer af van de door de marktwaarde gehanteerde normen. De lasten die samenhangen met de verhuur- en beheeractiviteiten zijn bepaald aan de hand van de meerjarenbegroting van KleurrijkWonen. De norm voor beheer bedraagt gemiddeld per woning teruggerekend € 835.

### Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor		2018
Disconteringsvoet		6,80%
Streefhuur per maand		€ 574,- per woning
Lasten onderhoud per jaar		€ 1.978,- per woning
Lasten beheer per jaar		€ 835,- per woning

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 70.887 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger*	€ 45.498 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger / kostenfactor	€ 49.206 lager



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

\*Ons huurbeleid laat het niet in alle gevallen toe om € 25 hogere huur te realiseren bij mutatie.

### 1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

	2018	2017
<i>Stand per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	123.924	123.081
Cumulatieve herwaarderingen	3.537	-4.115
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>127.461</u>	<u>118.966</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	8.132	8.520
Desinvesterings	-8.027	-7.677
Herwaarderingen	10.894	7.653
<i>Totaal mutaties</i>	<u>10.999</u>	<u>8.496</u>
<i>Stand per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	124.029	123.924
Cumulatieve herwaarderingen	14.431	3.537
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u><b>138.460</b></u>	<u><b>127.461</b></u>
	2018	2017
Aantal verhuureenheden 1 januari	1.002	983
Verkopen boekjaar	65	68
Terugkopen boekjaar	-68	-68
Toename a.g.v. toevoeging parkeergelegenheden	0	19
Aantal verhuureenheden 31 december	<u><b>999</b></u>	<u><b>1.002</b></u>

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 35%. Daarnaast heeft KleurrijkWonen een terugkoopverplichting. Het aandeel van KleurrijkWonen in de waardeontwikkeling varieert tussen 15% en 50%. Conform de leegwaarde ontwikkeling in het handboek modelmatig waardering marktwaarde 2018 bedraagt de waardeontwikkeling over 2018 voor de woningen in Zuid-Holland 10,7% (2017: 8,0%) en voor woningen in Gelderland 8,6% (6,5% in 2017).

#### 1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is als volgt:

	2018	2017
<i>Stand per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	12.848	7.441
Cumulatieve herwaarderingen	0	0
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>12.848</u>	<u>7.441</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	4.456	16.767
Overboekingen van/naar in exploitatie	-17.728	-12.791
Overboekingen naar voorraad onroerende zaken bestemd voor verkoop	-661	-241
Terugnemingen van voorzieningen	1.619	1.672
Herwaarderingen	-39	0
<i>Totaal mutaties</i>	<u>-12.353</u>	<u>5.407</u>
<i>Stand per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	495	12.848
Cumulatieve herwaarderingen	0	0
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u><b>495</b></u>	<u><b>12.848</b></u>

In totaal bedraagt de investering in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie € 23.194.000 (2017: € 23.213.000). Hiervan is € 18.738.000 (2017: € 6.446.000) onttrokken aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructurering.

## 2. Materiële vaste activa

### 2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van de activa ten dienste van de exploitatie is als volgt:

	Gebouwen en huisvesting	Inventaris	Vervoer- middelen	Automa- tisering	Leveringen en diensten	Totaal
<i>Stand per 1-1-2018</i>						
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.305	297	935	2.504	510	5.551
Cumulatieve afschrijvingen	-260	-265	-525	-1.881	-334	-3.265
<i>Boekwaarde per 1 januari 2018</i>	<u>1.045</u>	<u>32</u>	<u>410</u>	<u>623</u>	<u>176</u>	<u>2.286</u>
<i>Mutaties</i>						
Investerings	0	0	0	87	0	87
Desinvesteringen - aanschafwaarde	0	0	0	0	-406	-406
Desinvesteringen - cum. afschrijvingen	0	0	0	0	235	235
Afschrijvingen (correctie voorgaande jaren)	0	0	-31	-8	0	-39
Afschrijvingen (regulier)	-130	-30	-75	-515	-2	-752
<i>Totaal mutaties 2018</i>	<u>-130</u>	<u>-30</u>	<u>-106</u>	<u>-436</u>	<u>-173</u>	<u>-875</u>
<i>Stand per 31-12-2018</i>						
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.305	297	935	2.591	104	5.231
Cumulatieve afschrijvingen	-390	-295	-631	-2.404	-101	-3.820
<i>Boekwaarde per 31 december 2018</i>	<u><b>915</b></u>	<u><b>2</b></u>	<u><b>304.</b></u>	<u><b>187</b></u>	<u><b>3</b></u>	<u><b>1.411</b></u>
Afschrijvingssystematiek	Lineair	Lineair	Lineair	Lineair	Lineair	
Afschrijvingstermijn (in jaren)	10	10	5-10	3-5	5-15	

### 3. Financiële vaste activa

#### 3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

##### *KleurrijkWonen Holding B.V. te Tiel*

KleurrijkWonen had een belang van 100% in KleurrijkWonen Holding B.V. te Tiel. Vooruitlopend op de strekking van de nieuwe Woningwet en in samenhang met ontwikkelingen op het gebied van fiscaliteit, staatssteun en aanscherping van het risicomangement heeft de Raad van Bestuur een heroverweging gemaakt over het gebruik van de B.V.'s.

Dit heeft er toe geleid dat de B.V.'s KleurrijkWonen Koopwoningen B.V., KleurrijkWonen Duurzaam B.V. als ook KleurrijkWonen Holding B.V. zijn geliquideerd in 2017.

Het verloop van deze deelneming is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde per 1 januari	0	2.710
Aandeel in het resultaat	0	4
Liquidatie-uitkering	0	-2.714
Boekwaarde per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

#### 3.2 Andere deelnemingen

De opbouw van de waarde van de deelnemingen is als volgt:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Uithof III C.V.	1.300	1.300
Woningnet N.V.	6	6
Waarde deelnemingen	<u>1.306</u>	<u>1.306</u>

##### *Uithof III C.V. te Utrecht*

Op 4 november 2004 is de commanditaire vennootschap onder de naam Uithof III te Utrecht opgericht. Het doel van de vennootschap is om zonder winstoogmerk binnen de wettelijke kaders van het destijds geldende Besluit Beheer Sociale Huursector het voor rekening van de vennoten ontwikkelen, financieren en exploiteren van het studentenhuusvestingscomplex genaamd de Uithof III en gelegen in de Uithof te Utrecht.

KleurrijkWonen heeft per 31 december 2018 een belang van 5,27% met een totale nominale waarde van € 1.300.0000 (31 december 2017: 5,27% een totale nominale waarde van € 1.300.000). Jaarlijks wordt een uitkering verstrekt tegen een percentage van 3%, indien de financiële positie dit toelaat.

Het verloop van deze deelneming is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde per 1 januari	1.300	1.300
Aandeel in het resultaat	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u>1.300</u>	<u>1.300</u>

### Woningnet N.V. te Weesp

De vennootschap heeft ten doel het deelnemen in, financieren van en het voeren van de directie of administratie van ondernemingen die zich vooral bezig houden met de ondersteuning van verhuur- en verkoopactiviteiten van Toegelaten Instellingen krachtens de Woningwet en het verlenen van diensten plus het verstrekken van adviezen aan andere ondernemingen.

KleurrijkWonen heeft per 31 december 2018 een belang van 0,54% met een totale nominale waarde van € 6.514 (31 december 2017: 0,54% een totale nominale waarde van € 6.514). Door dit geringe belang is sprake van een laag risicoprofiel.

Het verloop van deze deelneming is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde per 1 januari	6	6
Aandeel in het resultaat	<u>0</u>	<u>0</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>6</u></u>	<u><u>6</u></u>

### 3.3 Latente belastingvordering(en)

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De opbouw van de waarde van de latente belastingvorderingen is als volgt:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Agio/disagio van de leningenportefeuille	1.016	1.337
Toekomstige verkoopvijver	969	2.249
Fiscale afschrijvingspotentieel	4.800	4.588
Verliescompensatie	<u>0</u>	<u>2.990</u>
Waarde latente belastingvordering(en)	<u><u>6.785</u></u>	<u><u>11.164</u></u>

Verwacht wordt dat van dit bedrag per 31 december 2018 € 1.553.281 (31 december 2017: € 2.738.974) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt per 31 december 2018 € 17.234.360 (31 december 2017: € 26.165.146) en is als volgt de kwantificeren:

	<u>Nominale waarde</u>	<u>Gemiddelde looptijd</u>
Agio/disagio van de leningenportefeuille	6.025.000	38 jaar
Toekomstige verkoopvijver	239.512	14 jaar
Fiscale afschrijvingspotentieel	5.121.761	4 jaar
Verliescompensatie	<u>0</u>	Nvt
Waarde latente belastingvordering(en)	<u><u>17.234.360</u></u>	

De waarderingsverschillen betreffen de waardering van vastgoed (afschrijvingspotentieel van het vastgoed en vastgoed dat voor verkoop is gelabeld) en de waardering van leningen. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van de onroerende zaken in exploitatie. Deze komt tot waardering door het fiscale afschrijvingspotentieel en voor de complexen bestemd voor de verkoop. Bij het overige bezit is het uitgangspunt doorexplotatie en wordt de latentie op nihil gewaardeerd, omdat de contante waarde van een eventuele vrijval door de langjarige termijn naar nihil tendeert.

De latentie heeft tevens betrekking op verliescompensatie. Gezien het huidige standpunt van de belastingdienst omtrent de waardering van nieuwbouwprojecten en het lopende

boekenonderzoek is ervoor gekozen om de verliescompensatie niet als vordering op te nemen in 2018.

Daarnaast is een actieve belastinglatentie gevormd voor het waarderingsverschil van de langlopende schulden en op de aanwezige compensabele verliezen.

In deze jaarrekening is een inschatting gemaakt van het belastbaar bedrag 2018 voor de vennootschapsbelasting. Voor deze inschatting zijn enkele aannames gedaan, omdat van bepaalde onderwerpen nog niet definitief bekend is welk standpunt de Belastingdienst hierover inneemt. Het werkelijke fiscale resultaat kan afwijken van hetgeen is gepresenteerd. Op basis van de in de praktijk gangbare verrekeningsystematieken is het aannemelijk dat het volledige compensabele voorfusieverlies van SVT ultimo 2016 zal kunnen worden verrekend.

Het verloop van de latente belastingvorderingen is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde per 1 januari	11.164	3.790
Mutatie	-4.378	7.374
Boekwaarde per 31 december	<u>6.785</u>	<u>11.164</u>

### 3.4 Leningen (u/g)

De opbouw van de leningen (uitgeleend geld) is als volgt:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Startersrenteregelingen	901	984
Boekwaarde leningen (u/g)	<u>901</u>	<u>984</u>

#### *Startersrenteregelingen*

Koopstarters van een woning van KleurrijkWonen werd de mogelijkheid geboden onder voorwaarde gebruik te maken van de startersrenteregeling (SRR). Met de SRR schoot Social Finance N.V. 10 jaar lang 20 procent van de hypotheekrente voor. KleurrijkWonen verstreekte deze voorschotten als lening aan Social Finance N.V. Per 1 juli 2016 is Social Finance N.V. gestopt met het aanbieden van hypotheekleningen met startersrenteregeling. De huidige leningen zijn gehandhaafd.

In verband met onzekerheid welke leningen bij eventuele verkoop worden afgelost, kan niet worden aangegeven welk deel van de lening in 2019 zal vervallen.

In totaal zijn er nog 82 lopende leningen met een gemiddelde rente van 3,85% (minimaal 2%, maximaal 4,9%). Van deze leningen heeft de jongste een looptijd van 27 jaar en de oudste van 23 jaar, er vanuitgaande dat er geen tussentijdse aflossingen plaatsvinden.

Het verloop van deze leningen aan Social Finance N.V. is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo per 1 januari	984	1.037
Nieuw verstrekte leningen	0	0
Aflossingen	-58	-89
Overige mutaties	-25	36
Saldo per 31 december	<u>901</u>	<u>984</u>

## 4. Voorraden

### 4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Vervaardigingsprijs	5.129	6.051
Af: voorziening voor verwachte verliezen	<u>0</u>	<u>0</u>
Waarde vastgoed bestemd voor verkoop	<u><b>5.129</b></u>	<u><b>6.051</b></u>

In totaal zijn er per ultimo 2018 40 eenheden (2017: 53) verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. De verwachting is dat ze allemaal in het volgende boekjaar worden verkocht.

Het verloop van de voorraad is als volgt:

	<u>2018 €</u>	<u>aantallen</u>	<u>2017 €</u>	<u>aantallen</u>
Stand per 1 januari	6.051	53	5.164	46
Bij: Aankopen vanuit koopgarant	8.080	64	8.299	68
Bij: Leeg vanuit vastgoed in exploitatie	6.621	65	5.750	51
Af: Verkopen (vrij en VoV)	-15.534	-142	-13.162	-112
Waardeveranderingen	<u>-89</u>		<u>0</u>	
Stand per 31 december	<u><b>5.129</b></u>	<u><b>40</b></u>	<u><b>6.051</b></u>	<u><b>53</b></u>

### 4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

De opbouw van de waarde van onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor verkoop is als volgt:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Vervaardigingsprijs	0	241
Af: voorziening voor verwachte verliezen	<u>0</u>	<u>0</u>
Waarde vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	<u><b>0</b></u>	<u><b>241</b></u>

### 4.3 Overige voorraden

De opbouw van de overige voorraden is als volgt:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Voorraad grond	<u>3.870</u>	<u>4.001</u>
Saldo overige voorraden	<u><b>3.870</b></u>	<u><b>4.001</b></u>

#### *Voorraad grond*

De opbouw van de voorraad gronden is als volgt:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Cumulatieve aanschafwaarde	7.137	8.003
Cumulatieve waardevermindering	<u>-3.267</u>	<u>-4.002</u>
Waarde voorraad gronden	<u><b>3.870</b></u>	<u><b>4.001</b></u>

De historische kostprijs van de grond waarop is afgewaardeerd bedraagt € 7.137.000.

## 5. Vorderingen

### 5.1 Huurdebiteuren

De opbouw van de waarde van de huurdebiteuren is als volgt:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Nominale waarde	1.506	1.410
Af: voorziening oninbaarheid	-410	-318
Waarde huurdebiteuren	<u><u>1.096</u></u>	<u><u>1.092</u></u>

De huurachterstand huurdebiteuren per eind 2018 is 1,5% van de nettojaarhuur (2017:1,5%)

#### *Voorziening oninbaarheid*

Het verloop van de voorziening oninbaarheid is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde per 1 januari	-318	-500
Dotaties	-191	-197
Onttrekkingen	99	379
Vrijval	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u><u>-410</u></u>	<u><u>-318</u></u>

### 5.2 Overige vorderingen

De opbouw van de waarde van de overige vorderingen is als volgt:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Te vorderen bedragen	3.307	3.577
Overige vorderingen opgeleverde werken	390	390
Totaal overige vorderingen	<u><u>3.697</u></u>	<u><u>3.967</u></u>

Van de te vorderen bedragen heeft mogelijk € 2.320.000 een looptijd langer dan een jaar.



### 5.3 Overlopende activa

De opbouw van de waarde van de overlopende activa is als volgt:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Vooruitbetaalde lasten	240	633
Te ontvangen baten	5	18
Overige overlopende activa	<u>173</u>	<u>23</u>
Totaal overlopende activa	<u><b>418</b></u>	<u><b>674</b></u>

### 6. Liquide middelen

De opbouw van de liquide middelen is als volgt:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Spaarrekeningen en deposito's	2.400	14.100
Betaalrekeningen	9.985	1.901
Kas	0	9
Overige liquide middelen	<u>87</u>	<u>423</u>
Saldo liquide middelen	<u><b>12.472</b></u>	<u><b>16.433</b></u>

De liquide middelen zijn direct vrij opneembaar.

Er is met de BNG een rekening courant faciliteit overeengekomen. De faciliteit bedraagt € 7.500.000. Hiervoor zijn geen zekerheden verstrekt. Per balansdatum is geen gebruik gemaakt van deze faciliteit.

## 7. Eigen vermogen

### Resultaat boekjaar

In de statuten van KleurrijkWonen is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de resultaatbestemming.

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat in zijn geheel toe te voegen aan de overige reserves en de mutatie van de herwaarderingsreserve rechtstreeks over te boeken. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Stand per 1 januari	0	0
Resultaat boekjaar	189.484	-30.511
Resultaatverdeling	<u>-189.484</u>	<u>30.511</u>
Stand per 31 december	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>

De resultaatverdeling is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ten gunste van / ten laste van overige reserves	15.442	-9.602
Ten gunste van / ten laste van herwaarderingsreserve	174.042	-20.909
Resultaatverdeling	<u><b>189.484</b></u>	<u><b>-30.511</b></u>

### 7.1 Herwaarderingsreserve

De opbouw van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
DAEB vastgoed in exploitatie	949.112	815.791
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	120.921	105.184
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.239	7.271
Saldo herwaarderingsreserve	<u><b>1.085.272</b></u>	<u><b>928.246</b></u>

### DAEB vastgoed in exploitatie

Het verloop van de herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Stand per 1 januari	815.791	939.513
Overheveling 1 januari	0	-76.881
Mutatie van de marktwaarde	148.219	-35.520
Realisatie uit hoofde van verkoop	-4.242	-5.344
Realisatie uit hoofde van sloop	-10.656	-5.977
Herclassificatie / herkwalificatie	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u><b>949.112</b></u>	<u><b>815.791</b></u>

### *Niet-DAEB vastgoed in exploitatie*

Het verloop van de herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Stand per 1 januari	105.184	19.512
Overheveling 1 januari	0	75.927
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	17.437	10.751
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.273	-1.002
Realisatie uit hoofde van sloop	-427	-4
Herclassificatie / herkwalificatie	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u><u>120.921</u></u>	<u><u>105.184</u></u>

### *Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

Het verloop van de herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Stand per 1 januari	7.271	3.412
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	8.386	3.859
Realisatie uit hoofde van verkoop	-418	0
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0
Herclassificatie / herkwalificatie	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u><u>15.239</u></u>	<u><u>7.271</u></u>

### **7.2 Overige reserves**

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Stand per 1 januari	224.129	220.449
Overheveling per 1 januari	0	955
Resultaatverdeling	15.442	-9.602
Mutatie t.g.v herwaarderingsreserve	17.016	12.327
Stand per 31 december	<u><u>256.587</u></u>	<u><u>224.129</u></u>

## 8. Voorzieningen

### 8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is voor projecten nieuwbouw huurwoningen met een onrendabele top. De opbouw van de voorziening is als volgt:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Leerdam, Rozenstraat / Tulpstraat	82	4.006
Buren, Allardhof	112	122
Culemborg, Achter de Poort	0	1.334
Leerdam, Broekgraaf	718	0
Asperen, Buiten de Poort	1.134	0
Tiel, De Ark	1.144	0
Culemborg, CV Parijsch	1.436	0
Leerdam, Lingeplein / Ruijterstraat	1.891	6.004
Tiel, Meidoornstraat / Esdoornstraat	2.015	5.902
Culemborg, Gelddijk	2.110	5.576
Saldo voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	<u><b>10.642</b></u>	<u><b>22.944</b></u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde per 1 januari	22.944	4.538
Dotaties	7.633	25.156
Terugnemingen ORT	-1.197	-304
Onttrekkingen	-18.738	-6.446
Vrijval	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u><b>10.642</b></u>	<u><b>22.944</b></u>

### 8.2 Overige voorzieningen

De opbouw van de overige voorzieningen is als volgt:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
'Verzilverd wonen'	62	67
Jubilea	92	90
Vertrekregelingen	190	321
Woongoudpunten	571	541
Saldo overige voorzieningen	<u><b>915</b></u>	<u><b>1.019</b></u>

### *'Verzilverd wonen'*

Het verloop van de voorziening 'Verzilverd wonen' is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde per 1 januari	67	75
Dotaties	0	0
Onttrekkingen	0	0
Vrijval	-5	-8
Boekwaarde per 31 december	<u>62</u>	<u>67</u>

De voorziening 'Verzilverd wonen' is getroffen voor 1 woning (2017: 1 woning). De voorziening is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van circa € 5.000 (2017: € 5.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van circa € 25.000 (2017: € 25.000) binnen vijf jaar.

### *Jubilea*

Het verloop van de voorziening voor jubilea-uitkeringen is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde per 1 januari	90	95
Dotaties	25	0
Onttrekkingen	-23	-5
Vrijval	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u>92</u>	<u>90</u>

De voorziening is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van circa € 15.000 (2017: € 21.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en het overige deel binnen vijf jaar.

### *Vertrekregelingen*

Het verloop van de voorziening vertrekregelingen is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde per 1 januari	321	0
Dotaties	0	344
Onttrekkingen	-131	-23
Vrijval	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u>190</u>	<u>321</u>

De voorziening is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van circa € 69.000 binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van circa € 181.000 binnen vijf jaar.

*Woongoudpunten*

Het verloop van de voorziening voor woongoudpunten is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde per 1 januari	541	518
Dotaties	254	266
Onttrekkingen	-224	-211
Vrijval	0	-32
Boekwaarde per 31 december	<u>571</u>	<u>541</u>

De voorziening is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van circa € 200.000 binnen een jaar wordt gerealiseerd en het overige deel binnen vijf jaar.

## 9. Langlopende schulden

### 9.1 Schulden aan overheid

Het verloop van de van overheden ontvangen leningen is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo per 1 januari	13.722	15.119
Nieuw aangetrokken leningen	0	0
Aflossingen	<u>-1.323</u>	<u>-1.397</u>
Saldo per 31 december	12.399	13.722
Kortlopend deel	<u>-735</u>	<u>-1.323</u>
Saldo langlopend per 31 december	<u><b>11.664</b></u>	<u><b>12.399</b></u>

Het kortlopende deel van de leningen is verantwoord onder de kortlopende schulden.

### 9.2 Schulden aan kredietinstellingen

Het verloop van de van kredietinstellingen ontvangen leningen is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo per 1 januari	534.194	538.207
Nieuw aangetrokken leningen	0	24.000
Aflossingen	<u>-28.682</u>	<u>-28.013</u>
Saldo per 31 december	505.512	534.194
Kortlopend deel	<u>-24.474</u>	<u>-20.682</u>
Saldo langlopend per 31 december	<u><b>481.038</b></u>	<u><b>513.512</b></u>

Het kortlopende deel van de leningen is verantwoord onder de kortlopende schulden.

#### *Marktwaarde*

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant zijn gemaakt tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde van de lopende leningen bedraagt per 31 december 2018 € 718 miljoen (31 december 2017: € 741 miljoen). De marktwaarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.

#### *Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw*

Schulden/leningen kredietinstellingen en schulden/leningen overheid zijn gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Van deze leningen is per 31 december 2018 € 518 miljoen (31 december 2017: € 548 miljoen) geborgd door het WSW.

### WSW obligo

Per 31 december 2018 heeft KleurrijkWonen een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 20.151.000 (2017: € 20.998.000) uit hoofde van de door WSW verstrekte borgstelling.

Hieronder is de leningen- en derivatenportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en naar de resterende looptijd (in miljoenen euro's):

<i>Rentepercentage</i>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Roll-over	22,0	30,0
0% - 1%	-13,5	-13,5
1% - 2%	76,2	77,2
2% - 3%	67,8	69,0
3% - 4%	144,0	145,5
4% - 5%	210,6	228,7
5% - 6%	9,3	9,5
> 6%	1,5	1,5
<i>Totaal</i>	<u>517,9</u>	<u>547,9</u>

<i>Resterende looptijd</i>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
< 1 jaar	20,0	17,0
1-5 jaar	66,5	79,3
> 5 jaar	431,4	451,6
<i>Totaal</i>	<u>517,9</u>	<u>547,9</u>

De financiële risico's zoals rente-, krediet-, liquiditeit- en kasstroomrisico's zijn opgenomen in paragraaf 4.1.7.

### 9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woning VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van vastgoed en specifieke contractvoorwaarden met derden.

Het verloop van deze terugkoopverplichtingen is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde per 1 januari	126.750	119.979
Verkopen	8.133	8.520
Terugkopen	-7.989	-7.783
Waardeveranderingen	8.614	6.034
Boekwaarde per 31 december	<u>135.508</u>	<u>126.750</u>

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 35%. Daarnaast heeft KleurrijkWonen een terugkoopverplichting. Het aandeel van KleurrijkWonen in de waardeontwikkeling varieert tussen 15% en 50%. Conform de leegwaarde ontwikkeling in het handboek modelmatig waardering marktwaarde 2018 bedraagt de waardeontwikkeling over 2018 voor de woningen in Zuid-Holland 10,7% (2017: 8,0%) en voor woningen in Gelderland 8,6% (6,5% in 2017).



#### 9.4 Overige langlopende schulden

De opbouw van de overige langlopende schulden is als volgt:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
'Verzilverd wonen'	4	7
Waarborgsommen	154	150
Saldo overige langlopende schulden	<u><b>158</b></u>	<u><b>157</b></u>

## 10. Kortlopende schulden

### 10.1 Kortlopende schulden aan overheid

De opbouw van de kortlopende schulden aan overheid is als volgt:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Aflosverplichting langlopende schulden	<u>735</u>	<u>1.323</u>

### 10.2 Kortlopende schulden aan kredietinstellingen

De opbouw van de kortlopende schulden aan kredietinstellingen is als volgt:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Aflosverplichting langlopende schulden	<u>24.474</u>	<u>20.682</u>

### 10.3 Schulden aan leveranciers

De opbouw van de schulden aan leveranciers is als volgt:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Waarde schulden aan leveranciers	<u>3.971</u>	<u>3.093</u>

### 10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

De opbouw van de te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen is als volgt:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Omzetbelasting	1.311	771
Vennootschapsbelasting	303	919
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	<u>587</u>	<u>571</u>
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>2.201</u>	<u>2.261</u>

### 10.5 Schulden ter zake pensioenpremies

De opbouw van de te betalen pensioenpremies is als volgt:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Totaal pensioenpremies	<u>300</u>	<u>151</u>

## 10.6 Overige kortlopende schulden

De opbouw van de overige kortlopende schulden is als volgt:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Nog te ontvangen facturen opgeleverde projecten	430	207
Af te rekenen stook- en servicekosten	-14	11
Nog te betalen lasten	0	3
Overige kortlopende schulden	0	3
Totaal overige kortlopende schulden	<u><b>416</b></u>	<u><b>224</b></u>

## 10.7 Overlopende passiva

De opbouw van de overlopende passiva is als volgt:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Niet-ervallen rente	9.454	9.597
Vooruit ontvangen posten	749	678
Nog op te nemen verlofuren	356	307
Nog te betalen kosten	537	681
Totaal overlopende passiva	<u><b>11.096</b></u>	<u><b>11.263</b></u>

KleurrijkWonen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past KleurrijkWonen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31 december 2018: € 18.697.317 negatief (31 december 2017: € 18.405.592 negatief).

### *Doelstellingen risicobeheer*

In het treasury statuut van KleurrijkWonen staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het treasury statuut.

Binnen het Treasury statuut van KleurrijkWonen dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne Treasury statuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing er van tot een positie van de totale leningen- /beleggingsportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

### *Doelstellingen risicobeheer*

In het treasury statuut van KleurrijkWonen staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het treasury statuut.

Binnen het Treasury statuut van KleurrijkWonen dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne Treasury statuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing er van tot een positie van de totale leningen- /beleggingsportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

Financiële derivaten (voornamelijk interestswaps) worden initieel niet in de balans verwerkt en gewaardeerd. De financiële effecten van dergelijke instrumenten worden verantwoord bij afloop van het contract, of bij de effectuering van de ingedekte positie, vanwege het toepassen van kostprijs-hedge-accounting.

Financiële derivaten (voornamelijk interestswaps) worden initieel niet in de balans verwerkt en gewaardeerd. De financiële effecten van dergelijke instrumenten worden verantwoord bij afloop van het contract, of bij de effectuering van de ingedekte positie, vanwege het toepassen van kostprijs-hedge-accounting.

#### *Hedge-strategie*

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

#### *Type hedge*

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

#### *Afgedekte positie*

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

#### *Hedge-instrumenten*

KleurrijkWonen maakt gebruik van rentederivaten om toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige leningen af te dekken. Deze derivaten zijn toegelicht in de toelichting balans onder de post leningen. Het betreft een effectieve hedge.

#### *Accounting*

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

#### *Financiële risico's*

De belangrijkste financiële risico's waaraan KleurrijkWonen onderhevig is, zijn het marktrisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van KleurrijkWonen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en marktrentes te volgen. KleurrijkWonen maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. KleurrijkWonen neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Marktrisico: KleurrijkWonen beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Renterisico: KleurrijkWonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt KleurrijkWonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt KleurrijkWonen risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico: Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het Treasurystatuut van KleurrijkWonen. Op de lopende derivaten is geen overeenkomst gesloten om tot wederzijdse verrekening van de marktwaarden te komen om het tegenpartijrisico bij het gebruik van derivaten te beperken. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op derivaten en de eventueel te storten margin door de financiële instellingen.

Liquiditeitsrisico: Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van KleurrijkWonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. KleurrijkWonen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Naast het aantrekken van langlopende leningen, zijn kasgeld- en rekening-courant faciliteiten beschikbaar.

#### *Marktwaardes*

De marktwaardes zijn berekend op basis van de Eonia-curve van 29-12-2018 11:58 uur en zijn inclusief de opgelopen rente.

#### 1° Interest Rate Swap (IRS)0000552

De marktwaarde van de payer Interest Rate Swap is per 31 december 2018 € 9.107.607 negatief (31 december 2017: € 8.978.441 negatief). KleurrijkWonen betaalt een vaste rente van 4,59500% en ontvangt 6-maands euribor-reuters +16bp van de tegenpartij. De nominale waarde betreft € 10.000.000. De overeenkomst eindigt op 2 april 2052.

#### 2° Interest Rate Swap (IRS)0000553

De marktwaarde van de payer Interest Rate Swap is per 31 december 2018 € 9.590.250 negatief (31 december 2017 € 9.427.151 negatief). KleurrijkWonen betaalt een vaste rente van 4,59500% en ontvangt 6-maands euribor-reuters -2bp van de tegenpartij. De nominale waarde betreft € 10.000.000. De overeenkomst eindigt op 2 januari 2054.

## 4.7 Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

### Overnameverplichting Woonwagens Tiel

In 2016 heeft Stichting KleurrijkWonen een samenwerkingsovereenkomst getekend met de gemeente Tiel inzake de overdracht van woonwagenlocaties. Als gevolg hiervan zijn in 2016 en 2017 reeds 3 locaties overgedragen. In 2017 is middels een addendum overeengekomen dat Stichting KleurrijkWonen nog 4 locaties over gaat nemen. In 2018 zijn 2 locaties overgenomen, en de resterende 2 locaties volgen in 2019 voor een bedrag van € 367.000.

### Terugkooprecht Raadsliedenbuurt / terugkoopplicht Meesplein

Eind 2009 heeft Volksbelang Vianen (thans Lekstede Wonen) een tweetal projecten in Leerdam overgenomen van Stichting KleurrijkWonen. Eind 2016 zijn de onroerende zaken aan de Raadsliedenbuurt teruggekocht. Voor de onroerende zaken aan het Meesplein heeft Stichting KleurrijkWonen vanaf 2019 de verplichting om de woningen binnen twee jaar terug te kopen. De terugkoop zal in 2020 plaats gaan vinden. Het betreft de aankoop van 24 onzelfstandige, 16 zelfstandige woonvormen, 6 ontmoetingsruimten, 3 BOG, 4 MOG en 10 parkeerplaatsen voor een bedrag van € 8.547.000.

### Bezwaaring

Voor borging van de benodigde financiering verlangt het WSW onder meer onderpand. Daartoe dient de positieve hypotheekverklaring die bij elke borging wordt verstrekt. Sinds 2014 beschikt WSW over een volmacht. Deze volmacht maakt het mogelijk de zekerheden van het WSW te vestigen op het onderpand, zijnde de hypotheek op alle registergoederen en pandrecht op alle rechten en vorderingen voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten en voortvloeiende uit alle verzekeringen ter verzekering van de registergoederen.

### Derivaten

Aan het einde van het verslagjaar heeft KleurrijkWonen de volgende derivaten:

<i>Tegenpartij en dealcode</i>	<i>Hoofdsom x € 1.000</i>	<i>Start datum</i>	<i>Eind datum</i>	<i>Vaste rente</i>	<i>Variabele rente</i>
BNG IRS0000552	10.000	2-4-2009	2-4-2052	4,60%	6m EUR
BNG IRS0000553	10.000	2-1-2009	2-1-2054	4,60%	6m EUR

De opbouw van de marktwaarde van de derivaten is als volgt:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
IRS0000552	-9.107	-8.978
IRS0000553	-9.590	-9.427
Marktwaarde derivaten	<u><b>-18.697</b></u>	<u><b>-18.405</b></u>

### Investerings en onderhoud

KleurrijkWonen is verplichtingen aangegaan ten behoeve van investeringen in vastgoedbeleggingen. De hoogte van de verplichting bedraagt per 31 december 2018 € 7.935.000 (31 december 2017: € 10.221.000).

Daarnaast is KleurrijkWonen verplichtingen aangegaan ten behoeve van (planmatig) onderhoud in vastgoedbeleggingen. De hoogte van de verplichting bedraagt per 31 december 2018 € 117.000 (31 december 2017: € 298.000).

Voorts is KleurrijkWonen verplichtingen aangegaan ten behoeve van energie verbeterende maatregelen in vastgoedbeleggingen. De hoogte van de verplichting bedraagt per 31 december 2018 € 22.000 (31 december 2017: € 270.000).

## **Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget**

In de cao woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht, afhankelijk van indiensttreding, op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. De hoogte van dit budget bedraagt per 31 december 2018 € 456.000 (31 december 2017: € 467.000).

## **Meerjarige financiële verplichtingen**

### *Huur Laan van Westroijen 6*

In 2015 heeft KleurrijkWonen een huurovereenkomst gesloten voor het kantoorpand aan de Laan van Westroijen (gedeeltelijk) te Tiel. Dit huurcontract is ingegaan op 1 juli 2015 en eindigt per 31 december 2025 met de mogelijkheid tot verlenging voor 5 jaren. In de huurovereenkomst is een huurprijs afgesproken van € 155.000 per jaar plus een voorschot leveringen en diensten op jaarbasis van € 71.400. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd, voor het eerst per juli 2016. De indexering vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer volgens de consumentenindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006 =100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huur over 2019 bedraagt € 160.000.

KleurrijkWonen heeft vanaf 1 januari 2019 eenmalig de mogelijkheid om met een opzegtermijn van 6 maanden, een vleugel kantoorruimte op de eerste verdieping terug te geven. KleurrijkWonen dient hiertoe aan te tonen dat deze ruimte, gezien het teruglopen van het aantal fte's binnen de organisatie, niet meer noodzakelijk wordt geacht. Naar verwachting wordt geen gebruik gemaakt van deze optie.

### *Datahousing en -hosting*

In 2015 heeft KleurrijkWonen een dienstverleningsovereenkomst met Unified Solutions gesloten inzake de housing en hosting van diverse software applicaties en het gebruik van kantoorautomatiseringssoftware. Dit contract is ingegaan op 1 januari 2015 en heeft een looptijd van 4 jaar. In 2018 is het contract met 1 jaar verlengd voor € 152.500 inclusief BTW.

### *Bedrijfsinformatiesysteem Itris ViewPoint*

In 2015 heeft KleurrijkWonen een dienstverleningsovereenkomst gesloten inzake de Application Service Provider (ASP) van Itris ViewPoint. Dit contract is ingegaan op 1 maart 2015 en heeft een looptijd van 6 jaar. De licentielasten bestaan uit een vast deel en een deel dat jaarlijks wordt vastgesteld op basis van het aantal verhuurbare eenheden. De lasten van de jaarlijkse licenties waren in 2018 € 555.000 (2017: € 571.440) inclusief BTW. De lasten voor 2019 bedragen € 573.000 inclusief BTW.

### *Leasecontract kopieerapparaat*

Met BNP Paribas Leasing is een contract gesloten met een looptijd t/m 31 december 2018 voor het gebruik van een tweetal kopieerapparaten. Dit is met 1 jaar verlengd.

### *Beheer WKO installaties*

In 2014 heeft KleurrijkWonen een beheerovereenkomst gesloten inzake beheer en exploitatie van duurzame energiecentrales. Dit contract is ingegaan op 1 januari 2015 voor de duur van 5 jaar met de mogelijkheid tot verlenging met tweemaal 5 jaar. De lasten van het beheer waren in 2018 € 62.000 (2017: € 62.000) inclusief BTW. De lasten voor 2019 bedragen € 64.000 inclusief BTW.

### *Onderhoud klimaatinstallaties*

In 2014 heeft KleurrijkWonen een onderhoudsovereenkomst gesloten inzake periodiek en storingsonderhoud aan klimaatinstallaties (cv-installaties individueel en collectief, zonnepanelen, boilers/geisers, etc.). Dit contract is ingegaan op 1 januari 2014 en heeft een looptijd van 6 jaar. De lasten worden jaarlijks vastgesteld op basis van het aantal installaties. De lasten van het onderhoud waren in 2018 € 1.215.000 (2017: € 1.176.000) inclusief BTW. De lasten voor 2019 bedragen € 1.240.000 inclusief BTW.

## **4.8 Gebeurtenissen na balansdatum**

Er hebben zich geen omstandigheden voorgedaan na balansdatum die substantiële gevolgen hebben voor het beeld van de jaarrekening 2018.



## 4.9 Toelichting op onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening

in euro's x 1.000

### 11. Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 11.1 Huuropbrengsten

De opbouw van het saldo is als volgt:

	2018	2017
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	86.469	85.373
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.090	1.075
Saldo bruto huuropbrengst	87.559	86.448
Derving wegens leegstand	-543	-1.094
Derving wegens oninbaarheid	-267	-258
Saldo huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<b>86.749</b>	<b>85.096</b>
	2018	2017
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	11.239	11.127
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	751	1.015
Saldo bruto huuropbrengst	11.990	12.142
Derving wegens leegstand	-150	-83
Derving wegens oninbaarheid	-27	-79
Saldo huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<b>11.813</b>	<b>11.980</b>

De huurontvangsten worden op basis van de brutohuur geregistreerd. De stijging in 2018 is ontstaan door de reguliere huurverhoging per 1 juli 2018 over het verhuurde vastgoed van 1,4%, huurharmonisaties en nieuw opgeleverde en aangekochte woningen.

De vergelijkende cijfers 2017 voor de huuropbrengsten onroerende zaken, niet zijnde woningen zijn aangepast van € 4.920 naar € 2.090. Deze wijziging in presentatie wordt veroorzaakt door de onzelfstandige eenheden waarvan de huur vanaf 2018 wordt verantwoord onder de woningen en woongebouwen.

#### 11.2 Opbrengsten servicecontracten

De opbouw van het saldo is als volgt:

	2018	2017
Opbrengsten overige goederen, leveringen en diensten	2.928	2.822
Te verrekenen met huurders	-269	68
Derving wegens leegstand	-8	-67
Saldo opbrengsten servicecontracten	<b>2.651</b>	<b>2.823</b>

#### 11.3 Lasten servicecontracten

De opbouw van het saldo is als volgt:

	2018	2017
Lasten overige goederen, leveringen en diensten	-2.392	-2.711
Toegerekende afschrijving	-1	-55
Saldo servicecontracten	<b>-2.393</b>	<b>-2.766</b>

#### 11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	-813	-949
Toegerekende personeelslasten	-4.977	-5.009
Toegerekende overige organisatielasten	-388	-449
Toegerekende afschrijvingslasten	-98	-102
Saldo verhuur- en beheeractiviteiten	<u><b>-6.276</b></u>	<u><b>-6.509</b></u>

#### 11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Onderhoudslasten (niet-cyclisch)	-7.248	-5.780
Onderhoudslasten (cyclisch)	-17.981	-25.772
Saldo onderhoudslasten	-25.229	-31.552
Toegerekende personeelslasten	-3.690	-3.700
Toegerekende overige organisatielasten	-1.240	-1.394
Toegerekende afschrijvingslasten	-311	-317
Saldo onderhoudsactiviteiten	<u><b>-30.470</b></u>	<u><b>-36.963</b></u>

##### *Onderhoudslasten*

De totale onderhoudslasten zijn als volgt te specificeren:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Planmatig onderhoud	-17.981	-25.772
Mutatieonderhoud	-3.186	-2.442
Klachtenonderhoud	-3.982	-3.238
Overig onderhoud	-424	-190
Doorberekend onderhoud	344	90
Saldo onderhoudslasten	<u><b>-25.229</b></u>	<u><b>-31.552</b></u>

In 2017 is een inhaalslag gemaakt met planmatig onderhoud. In 2018 normaliseert dit, waardoor de lasten in 2017 substantieel hoger waren.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Planmatig onderhoud	-16.207	-22.542
Mutatieonderhoud	-2.888	-2.226
Klachtenonderhoud	-3.554	-2.903
Overig onderhoud	-398	-169
Doorberekend onderhoud	323	80
Saldo onderhoudslasten	<u><b>-22.724</b></u>	<u><b>-27.760</b></u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Planmatig onderhoud	-1.774	-3.229
Mutatieonderhoud	-298	-216
Klachtenonderhoud	-428	-336
Overig onderhoud	-26	-21
Doorberekend onderhoud	21	10
Saldo onderhoudslasten	<u><u>-2.505</u></u>	<u><u>-3.792</u></u>

#### **11.6 Overige directe operationele lasten bezit**

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Verhuurderheffing	-12.541	-11.441
Onroerendzaakbelasting	-5.429	-5.387
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijke van het resultaat	-1.066	0
Verzekeringen	-384	-384
Overige directe operationele lasten exploitatie vastgoedportefeuille	-633	-410
Toegerekende overige organisatielasten	-933	-1.033
Toegerekende afschrijvingslasten	-234	-235
Saldo overige directe operationele lasten bezit	<u><u>-21.220</u></u>	<u><u>-18.890</u></u>

## 12. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

### 12.1 Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Opbrengst verkopen projecten	2.117	0
Resultaatsneming op projecten	0	0
Saldo opbrengst verkoop vastgoed in ontwikkeling	<u><u>2.117</u></u>	<u><u>0</u></u>

### 12.2 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u><u>-1.239</u></u>	<u><u>-396</u></u>

### 12.3 Toegerekende organisatielasten

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Toegerekende personeelslasten	-10	-15
Toegerekende overige organisatielasten	-2	-4
Toegerekende afschrijvingslasten	-1	1
Saldo toegerekende organisatielasten	<u><u>-13</u></u>	<u><u>-20</u></u>

### 13. Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Opbrengst verkoop DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkoop	15.068	15.269
Af: direct toerekenbare kosten	-288	-243
Af: boekwaarde	-11.158	-11.851
Af: toegerekende organisatiekosten	-730	-797
Saldo opbrengst verkoop DAEB-vastgoed	<u><b>2.892</b></u>	<u><b>2.378</b></u>
<i>Opbrengst verkoop niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkoop	8.979	13.580
Af: direct toerekenbare kosten	-88	-128
Af: boekwaarde	-7.620	-12.383
Af: toegerekende organisatiekosten	-90	-99
Saldo opbrengst verkoop niet-DAEB vastgoed	<u><b>1.181</b></u>	<u><b>970</b></u>

## 14. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestaat uit waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille in ontwikkeling, welke bestemd is voor eigen exploitatie. De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Dotatie voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-11.496	-25.156
Terugname voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.581	1.990
Vrijval voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	1
Afgeboekte projectlasten	-40	-313
Saldo overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u><b>-2.955</b></u>	<u><b>-23.478</b></u>

### 14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille in exploitatie

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Toename marktwaarde	170.398	0
Afname marktwaarde	0	36.648
Saldo niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille in exploitatie	<u><b>170.398</b></u>	<u><b>-36.648</b></u>

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

### 14.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Toename marktwaarde	10.894	7.653
Afname marktwaarde	0	0
Waardeveranderingen desinvesteringen	-38	106
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen	-8.614	-6.034
Saldo niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u><b>2.242</b></u>	<u><b>1.725</b></u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

#### 14.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Toename marktwaarde	19	37
Afname marktwaarde	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	<u><b>19</b></u>	<u><b>37</b></u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de voorraden.

## 15. Nettoresultaat overige activiteiten

### 15.1 Opbrengsten overige activiteiten

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beheerdiensten	275	105
Overige bedrijfsopbrengsten	97	1.118
Saldo overige activiteiten	<u><u>372</u></u>	<u><u>1.223</u></u>

### 15.2 Lasten overige activiteiten

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Toegerekende personeelslasten	-462	-245
Toegerekende overige organisatielasten	-111	-64
Toegerekende afschrijvingslasten	-28	-15
Diverse bedrijfslasten	0	5
Saldo overige organisatielasten	<u><u>-601</u></u>	<u><u>-319</u></u>



## 16. Leefbaarheid

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	-1.021	-824
Leefbaarheid (cyclisch)	0	0
Saldo leefbaarheid	<u>-1.021</u>	<u>-824</u>
Toegerekende personeelslasten	-1.189	-1.464
Toegerekende overige organisatielasten	-288	-384
Toegerekende afschrijvingslasten	<u>-70</u>	<u>-87</u>
Saldo leefbaarheid	<u><b>-2.568</b></u>	<u><b>-2.759</b></u>

## 17. Financiële baten en lasten

### 17.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

De renteopbrengsten betreffen de ontvangen rente op deposito's en rekening/courant tegoeden. De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Rentebaten rekening-courant en deposito's	0	58
Overige rentebaten	17	4
Saldo rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>17</u>	<u>62</u>

### 17.2 Rentelasten en soortgelijke lasten

De rentelasten zijn de betaalde interest en disagio op leningen o/g met betrekking tot de vastgoedbeleggingen. De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Rentelasten leningen o/g	-19.318	-19.711
Rentelasten rekening-courant	-60	-100
Overige rentelasten	-106	9
Saldo rentelasten en soortgelijke lasten	<u>-19.484</u>	<u>-19.802</u>

### 17.3 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	<u>-25</u>	<u>36</u>

## 18. Belastingen

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vennootschapsbelasting 2015	0	387
Vennootschapsbelasting 2016	678	4.146
Vennootschapsbelasting 2017	241	-241
Vennootschapsbelasting 2018	-303	0
Mutatie latente belastingvordering(en)	<u>-4.378</u>	<u>7.374</u>
Saldo	<u><b>-3.762</b></u>	<u><b>11.666</b></u>

### *Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat*

In het boekjaar 2018 zijn de aangifte 2015 en 2016 ingediend bij de belastingdienst. Uit de aangifte 2015 komt een (fors) lager belastbaar bedrag (verlies) dan aanvankelijk in de fiscale positie bij de jaarrekening 2015 is berekend. Dit wordt met name veroorzaakt door afwaardering van vastgoed voorafgaande aan sloop en afschrijvingslasten op vastgoed in exploitatie. Hierdoor neemt het verrekenbare verlies toe en valt de last 2016 en 2017 voor een deel vrij.

De effectieve belastingdruk is 1,9% (2017: -27,6%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	193.203	-42.220
Resultaat deelnemingen	39	43
Correctie opbrengst verkopen	-6.646	-4.381
Correctie afschrijvingen	-6.254	-3.950
Correctie overige waardeveranderingen o.b.v. fiscaal resultaat projecten	-3.319	19.622
Correctie onderhoud	586	142
Correctie niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-172.628	34.850
Correctie rentelasten i.v.m. fiscale afschrijving agio / vrijval disagio leningen o/g	-764	-760
Correctie rentebaten i.v.m. fiscale toerekening rente aan projecten	500	675
Correctie niet aftrekbare saneringsheffing	1.067	0
Overige correcties		0
Mutatie compensabel verlies	-4.532	-3.015
Belastbaar bedrag	<u>1.252</u>	<u>1.006</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Belastingbedrag 20% (over € 200.000)	40	40
Belastingbedrag 25% (over € 1.051.942 resp. € 806.000)	<u>263</u>	<u>201</u>
Saldo vennootschapsbelasting verslagjaar	<u><b>303</b></u>	<u><b>241</b></u>

## 19. Resultaat deelnemingen

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
KleurrijkWonen Holding B.V.	0	4
Uithof III C.V.	39	39
Woningnet N.V.	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo deelnemingen	<u><b>39</b></u>	<u><b>43</b></u>

**Verantwoording afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gebouwen en huisvesting	130	130
Inventaris	30	30
Vervoermiddelen	106	74
Automatisering	523	561
Leveringen en diensten	<u>2</u>	<u>55</u>
Saldo afschrijvingen	<u><b>791</b></u>	<u><b>850</b></u>

## Verantwoording personeelslasten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lonen en salarissen	8.621	8.478
Sociale lasten	1.421	1.337
Pensioenlasten	1.290	1.298
Saldo personeelslasten	<u><b>11.332</b></u>	<u><b>11.113</b></u>

Het gemiddeld aantal bij KleurrijkWonen werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis (FTE) en uitgesplitst naar afdeling bedroeg:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bestuur en strategische staf	11,0	9,5
Afdeling klant	85,2	88,0
Afdeling ontwikkeling	23,3	24,9
Afdeling bedrijf	32,8	32,2
Totaal aantal FTE's	<u><b>152,3</b></u>	<u><b>154,6</b></u>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

## Verantwoording bezoldiging topfunctionarissen

### Leidinggevende topfunctionarissen

*T.J. van Dalen*

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	directeur- bestuurder	directeur- bestuurder
Duur	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Omvang	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris? (Fictieve) dienstbetrekking?	Nee Ja	Nee Ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning	148.020	140.354
Belastbare onkostenvergoeding	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	<u>20.988</u>	<u>20.362</u>
Totaal bezoldiging	<u><u>169.007</u></u>	<u><u>160.716</u></u>
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	176.000	170.000
Motivering overschrijding	Nvt	nvt

*J. van Dam*

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	directeur- bestuurder	directeur- bestuurder
Duur	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Omvang	0,8889	0,8889
Gewezen topfunctionaris? (Fictieve) dienstbetrekking?	Nee Ja	Nee Ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning	132.395	125.591
Belastbare onkostenvergoeding	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	<u>18.631</u>	<u>18.081</u>
Totaal bezoldiging	<u><u>151.026</u></u>	<u><u>143.672</u></u>
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	156.446	151.113
Motivering overschrijding	Nvt	nvt

## Toezichthoudende topfunctionarissen

*D.J. Hol*

	<u>2017</u>	<u>2017</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Voorzitter RvC	Voorzitter RvC
Duur	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	<u>20.250</u>	<u>19.635</u>
VTW bindende beroepsregels matiging	20.250	19.635
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	26.400	25.500

*P.A.J.M. van den Hurk*

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	n.v.t.	Lid RvC
Duur		1/1 – 28/2
<i>Bezoldiging</i>	<u>0</u>	<u>2.182</u>
VTW bindende beroepsregels matiging		2.116
Klasse WNT		G
Toepasselijk WNT-maximum		2.748

*J. de Leeuw*

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC
Duur	1/1 – 31/12	6/3 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	<u>13.500</u>	<u>10.727</u>
VTW bindende beroepsregels matiging	13.500	10.795
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	17.600	14.019

*C.H.J. van der Luijt*

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC.
Duur	1/1 – 31/12	6/3 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	<u>13.500</u>	<u>10.727</u>
VTW bindende beroepsregels matiging	13.500	10.795
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	17.600	14.019



*I.M.P.H.M. Vermeulen*

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC
Duur	1/1 – 31/12	28/4 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	<u>13.500</u>	<u>8.836</u>
VTW bindende beroepsregels matiging	13.500	8.894
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	17.600	10.551

*H.F. Vos*

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC
Duur	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	<u>13.500</u>	<u>13.090</u>
VTW bindende beroepsregels matiging	13.500	13.090
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	17.600	17.000

## Verantwoording honoraria accountantsorganisatie

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

### Deloitte Accountants B.V.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Controle van de jaarrekening	160	202
Andere controleopdrachten	0	4
Fiscale adviesdiensten	62	196
Andere niet-controlediensten	8	1
Saldo honoraria accountantsorganisaties	<u><b>230</b></u>	<u><b>403</b></u>

Totaal € 18.000 komt niet ten laste van het resultaat 2018.

## DAEB en niet-DAEB gegevens

### Balans DAEB per 31 december 2018

(na resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>31-12-2018</u>
<b>Activa</b>	
<b>VASTE ACTIVA</b>	
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.624.102
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	91.898
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	495
	<u>1.716.495</u>
<b>Materiële vaste activa</b>	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.256
	<u>1.256</u>
<b>Financiële vaste activa</b>	
Deelneming in groepsmaatschappijen	156.149
Vorderingen op groepsmaatschappijen	80.674
Andere deelnemingen	1.300
Latente belastingvorderingen(en)	6.039
Lening u/g	901
	<u>245.063</u>
<b>SOM VAN DE VASTE ACTIVA</b>	<b>1.962.814</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	
<b>Vorraden</b>	
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.707
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0
Overige voorraden	250
	<u>3.957</u>
<b>Vorderingen</b>	
Huurdebiteuren	939
Vordering op groepsmaatschappijen	6.609
Vorderingen op overheid	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0
Overige vorderingen	1.273
Overlopende activa	389
	<u>9.210</u>
<b>Liquide middelen</b>	<b>2.220</b>
<b>SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>15.387</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<u><u>1.978.201</u></u>

(na resultaatbestemming) in euro's x 1.000

**31-12-2018**

## **Passiva**

### **EIGEN VERMOGEN**

Herwaarderingsreserve	1.085.272
Overige reserves	256.587
	<b>1.341.859</b>

### **VOORZIENINGEN**

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.642
Overige voorzieningen	821
	<b>11.463</b>

### **LANGLOPENDE SCHULDEN**

Schulden aan overheid	11.664
Schulden aan kredietinstellingen	481.038
Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	89.712
Overige langlopende schulden	120
	<b>582.534</b>

### **KORTLOPENDE SCHULDEN**

Schulden aan overheid	735
Schulden aan kredietinstellingen	24.474
Schulden aan leveranciers	3.579
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.959
Schulden ter zake pensioenen	267
Overige kortlopende schulden	411
Overlopende passiva	10.920
	<b>42.345</b>

### **TOTAAL PASSIVA**

**1.978.201**

## Balans Niet-DAEB per 31 december 2018

(na resultaatbestemming) in euro's x 1.000

31-12-2018

### Activa

#### VASTE ACTIVA

##### Vastgoedbeleggingen

Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	224.835
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	46.562
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0
	<hr/>
	<b>271.397</b>

##### Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	155
	<hr/>
	<b>155</b>

##### Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0
Andere deelnemingen	6
Latente belastingvordering(en)	746
Leningen u/g	0
	<hr/>
	<b>752</b>

#### SOM VAN DE VASTE ACTIVA

**272.304**

#### VLOTTENDE ACTIVA

##### Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop	1.422
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0
Overige voorraden	3.620
	<hr/>
	<b>5.042</b>

##### Vorderingen

Huurdebiteuren	157
Vordering op groepsmaatschappijen	0
Vorderingen op overheid	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0
Overige vorderingen	2.424
Overlopende activa	29
	<hr/>
	<b>2.610</b>

#### Liquide middelen

**10.252**

#### SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA

**17.904**

#### TOTAAL ACTIVA

**290.208**

(na resultaatbestemming) in euro's x 1.000

**31-12-2018**

## **Passiva**

### **EIGEN VERMOGEN**

Herwaarderingsreserve	126.209
Overige reserves	29.940
	<hr/>
	<b>156.149</b>

### **VOORZIENINGEN**

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0
Overige voorzieningen	94
	<hr/>
	<b>94</b>

### **LANGLOPENDE SCHULDEN**

Schulden aan overheid	0
Schulden aan kredietinstellingen	0
Terugkoopverplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	45.796
Schulden aan groepsmaatschappijen	80.674
Overige langlopende schulden	38
	<hr/>
	<b>126.508</b>

### **KORTLOPENDE SCHULDEN**

Schulden aan overheid	0
Schulden aan kredietinstellingen	0
Schulden aan leveranciers	392
Schulden aan groepsmaatschappijen	6.609
Belastingen en premies sociale verzekeringen	242
Schulden ter zake pensioenen	33
Overige kortlopende schulden	5
Overlopende passiva	176
	<hr/>
	<b>7.457</b>

### **TOTAAL PASSIVA**

**290.208**

## Winst- en verliesrekening DAEB over 2018

*in euro's x 1.000*

	<u>2018</u>
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	
Huuropbrengsten	86.749
Opbrengsten servicecontracten	2.438
Lasten servicecontracten	-2.197
Overheidsbijdragen	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-5.480
Lasten onderhoudsactiviteiten	-27.372
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-19.193
	<u>34.945</u>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15.068
Toegerekende organisatiekosten	-742
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-11.446
	<u>2.880</u>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.955
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	150.866
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.653
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-89
	<u>149.475</u>
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	
Opbrengst overige activiteiten	338
Kosten overige activiteiten	-535
	<u>-197</u>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-2.296</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>	
Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	-22
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-19.484
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.047
	<b>-16.459</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTING</b>	<b>168.348</b>

	<u>2018</u>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTING</b>	<b>168.348</b>
Belastingen	<b>-3.348</b>
Resultaat deelnemingen	<u><b>24.484</b></u>
<b>RESULTAAT NA BELASTING</b>	<b>189.484</b>



## Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2018

in euro's x 1.000

	<u>2018</u>
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	
Huuropbrengsten	11.813
Opbrengsten servicecontracten	213
Lasten servicecontracten	-196
Overheidsbijdragen	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-796
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.098
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-2.027
	<u>5.909</u>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.857
Toegerekende organisatiekosten	-91
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.708
	<u>2.058</u>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.532
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	589
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	108
	<u>20.229</u>
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	
Opbrengst overige activiteiten	34
Kosten overige activiteiten	-66
	<u>-32</u>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-272</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>	
Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	-3
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.047
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	17
	<b>-3.033</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTING</b>	<b>24.859</b>

	<u>2018</u>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTING</b>	<b>24.859</b>
Belastingen	-414
Resultaat deelnemingen	<u>0</u>
<b>RESULTAAT NA BELASTING</b>	<b>24.445</b>

## Kasstroomoverzicht (directe methode) DAEB over 2018

in euro's x 1.000

	<u>2018</u>
<b>OPERATIONALE ACTIVITEITEN</b>	
<b>Ontvangsten</b>	
Huurontvangsten	87.100
Vergoedingen	2.503
Overige bedrijfsontvangsten	482
Ontvangen rente (uit operationele kasstromen)	3.047
	<u>93.132</u>
<b>Uitgaven</b>	
Personeelsuitgaven	-10.550
Onderhoudsuitgaven	-17.573
Overige bedrijfsuitgaven	-15.465
Betaalde rente	-20.121
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-950
Verhuurderheffing	-11.474
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-712
	<u>-76.845</u>
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>16.287</b>
<b>INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom</b>	
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	13.390
Verkoopontvangsten VOV na inkoop in periode	1.350
Verkoopontvangsten grond	0
Investeringsontvangsten overig	0
	<u>14.740</u>
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom</b>	
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-8.294
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-967
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	-614
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-5.184
Aankoop grond	0
Investerings overig	-70
Externe kosten bij verkoop	-126
	<u>15.255</u>

	<u>2018</u>
<b>Kasstroomen financiële vaste activa</b>	
Ontvangsten verbindingen	39
Ontvangsten overig	32
Ontvangsten aflossing vordering groepsmaatschappijen	0
Dividend vanuit Niet-DAEB	0
Uitgaven verbindingen	0
Uitgaven overig	-4
	<b>67</b>
 <b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	 <b>-448</b>
 <b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	
<b>Kasstroomen financieringen</b>	
Nieuwe geborgde leningen	0
Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0
Aflossingen geborgde leningen	-30.052
Aflossingen ongeborgde leningen	0
	<hr/> <b>-30.052</b>
 <b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	 <b>-30.052</b>
 <b>MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN</b>	 <b>-14.213</b>
 Liquide middelen per 1/1	 16.433
Liquide middelen per 31/12	2.220
	<hr/> <b>-14.213</b> <hr/>

## Kasstroomoverzicht (directe methode) niet-DAEB over 2018

in euro's x 1.000

	<u>2018</u>
<b>OPERATIONALE ACTIVITEITEN</b>	
<b>Ontvangsten</b>	
Huurontvangsten	11.849
Vergoedingen	202
Overige bedrijfsontvangsten	7
Ontvangen rente (uit operationele kasstromen)	16
	<u>12.074</u>
<b>Uitgaven</b>	
Personeelsuitgaven	-1.304
Onderhoudsuitgaven	-2.041
Overige bedrijfsuitgaven	-1.649
Betaalde rente	-3.054
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-117
Verhuurderheffing	-1.067
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-66
	<u>-9.298</u>
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>2.776</b>
<b>INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom</b>	
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	6.534
Verkoopontvangsten VOV na inkoop in periode	2.445
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	2.117
Verkoopontvangsten grond	21
(Des)investeringsontvangsten overig	0
	<u>11.117</u>
<b>Vastgoedbeleggingen en uitgaande kasstroom</b>	
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	0
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-25
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-75
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-3.564
Aankoop grond	0
Investerings overig	0
Externe kosten bij verkoop	19
	<u>-3.645</u>

	<u>2018</u>
<b>Kasstroomen financiële vaste activa</b>	
Ontvangsten verbindingen	0
Ontvangsten overig	5
Ontvangsten aflossing vordering op groepsmaatschappijen	0
Dividend naar DAEB	0
Uitgaven verbindingen	0
Uitgaven overig	-1
	<b>4</b>
<b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>7.476</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	
<b>Kasstroomen financieringen</b>	
Nieuwe geborgde leningen	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB- investeringen	0
Aflossingen geborgde leningen	0
Aflossingen ongeborgde leningen	0
	<u>0</u>
<b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>0</b>
<b>MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN</b>	<b>10.252</b>
Liquide middelen per 1/1	0
Liquide middelen per 31/12	10.252
	<u>10.252</u>

## 5 Ondertekening van de jaarrekening

### Opmaken van de jaarrekening

Raad van Bestuur:

Tiel, 26 april 2019

Was getekend:

T.J. van Dalen  
*Directeur-bestuurder*

J. van Dam  
*Directeur-bestuurder*

### Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen: -

Tiel, 26 april 2019

Was getekend:

D.J. Hol  
*Voorzitter*

J. de Leeuw  
*Lid*

C.H.J. van der Luijt  
*Lid*

I.M.P.H.M. Vermeulen  
*Lid*

H.F. Vos  
*Lid*





## **6 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

In de statuten van KleurrijkWonen is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

## **7 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant**

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting KleurrijkWonen

### VERKLARING OVER DE IN DE JAARSTUKKEN OPGENOMEN JAARREKENING 2018

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting KleurrijkWonen te Tiel gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting KleurrijkWonen 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, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

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

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 109 en 110]. Hierin staat beschreven dat Stichting KleurrijkWonen 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 waarden marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

## **Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde**

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 127 - 129]. 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.

## **Materialiteit**

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

In dat kader hebben wij twee materialiteiten vastgesteld: één materialiteit voor de controle van de vastgoed gerelateerde jaarrekeningposten en één materialiteit voor de overige jaarrekeningposten.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor vastgoedgerelateerde posten bepaald op € 40 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Voor de overige jaarrekeningposten hebben wij de materialiteit bepaald op € 3 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van de huuropbrengsten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens de controle geconstateerde afwijkingen voor vastgoed gerelateerde jaarrekeningposten boven € 2 miljoen rapporteren en voor overige jaarrekeningposten geconstateerde afwijkingen boven € 147.250 rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of WNT-redenen relevant zijn.

## **De kernpunten van onze controle**

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken. Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze aangelegenheden ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

## *Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie*

KleurrijkWonen waardeert het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat conform de basis-versie van het waarderingshandboek. De toepassing van het waarderingshandboek zoals voorgeschreven leidt tot een modelmatige bepaling van de marktwaarde. Voor het BOG, ZOG en MOG bezit hanteert KleurrijkWonen de 'full'-versie van het waarderingshandboek. Middels toepassing van zogenaamde 'vrijheidsgraden' wordt een daadwerkelijke 'full'-marktwaarde per complex berekend. Bij de bepaling van de waardering voor de 'full'-versie heeft KleurrijkWonen een externe taxateur ingeschakeld. Een deel van het bezit (20%) is door de externe taxateur getaxeerd, voor het overige deel heeft de taxateur een markttechnische update uitgevoerd. De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is eind 2018, op basis van de uitgangspunten uit het waarderingshandboek en de vastgoeddata bepaald op € 1.849 miljoen (2017: € 1.679 miljoen).

In de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn belangrijke schattingen begrepen. De daarbij gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten zijn van significante invloed op de in de jaarrekening opgenomen posities. De door KleurrijkWonen gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening. KleurrijkWonen heeft in haar jaarrekening expliciet de inherente onzekerheid toegelicht die van toepassing is bij de bepaling van de marktwaarde van vastgoed.

In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening getoetst op de aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de inputdata (zoals huurprijzen en oppervlakedata) getoetst, hebben wij de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en hebben wij de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Ten behoeve van de evaluatie van de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten, hebben wij voor de 'full'-versie een vastgoeddeskundige ingeschakeld. Middels een deelwaarneming van zes objecten heeft deze deskundige de waarderingsuitkomsten en gehanteerde waarderingsparameters geëvalueerd ten opzichte van gegevens die uit de markt herleid kunnen worden. Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn. Daarnaast zijn uit onze deelwaarnemingen geen bijzonderheden gebleken.

## *Kernpunt 2: de verantwoording van voorzieningen onrendabele investeringen*

In de jaarrekening zijn voorzieningen opgenomen voor het onrendabele deel van de investeringen in vastgoed vanaf het moment dat de feitelijke verplichting ten aanzien van deze investeringen is ontstaan. De verantwoording en waardering van deze voorzieningen zijn gebaseerd op schattingen van het management omtrent enerzijds de noodzakelijke kosten en anderzijds de toekomstige waarde van het te ontwikkelen of te verbeteren bezit. De voorziening onrendabele investeringen bedraagt ultimo € 10,6 miljoen (2017: € 22,9 miljoen).

In onze controle hebben wij aandacht besteed aan de betrouwbaarheid van de beide elementen van deze inschatting. Ten aanzien van de ingeschatte kosten hebben wij aansluiting gemaakt met door de raad van commissarissen vastgestelde projectbesluiten en hieraan ten grondslag liggende interne kostenberekeningen. De betrouwbaarheid van deze kostenberekeningen is door ons geëvalueerd aan de hand van de tot op heden gerealiseerde kosten alsmede gesloten overeenkomsten met derden.

Ten aanzien van de waarde van het te ontwikkelen bezit hebben we vastgesteld dat de door het management gehanteerde inputgegevens in overeenstemming zijn met de kenmerken van het nieuw te ontwikkelen bezit en door de raad van commissarissen vastgestelde projectbesluiten. Tevens hebben wij geëvalueerd in hoeverre de gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek passend zijn.

Om de kwaliteit van het schattings-proces van KleurrijkWonen te evalueren, zijn wij tevens nagegaan hoe de gerealiseerde kosten en opbrengsten zich verhouden tot eerdere schattingen door het management van KleurrijkWonen.

Bij de controle van de voorziening onrendabele investeringen zijn geen materiële afwijkingen geconstateerd.

### *Kernpunt 3: de verantwoording van de belastinglatenties*

Ter bepaling van de fiscale positie in de jaarrekening, maakt KleurrijkWonen een inschatting van het belastbaar bedrag en de te waarden verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van activa en passiva. De actieve belastinglatenties bedragen ultimo 2018 € 6,7 miljoen (2017: € 6,8 miljoen).

Bij de schatting van de vennootschapsbelasting worden aannames gedaan, omdat van bepaalde onderwerpen nog niet definitief bekend is welk standpunt de Belastingdienst hierover zal innemen. Daarnaast zorgt het ontbreken van een actueel inzicht in de fiscale waarderingen per 31 december 2018 er voor dat een aantal onzekerheden bestaat inzake de waardering van de latenties en de verwachte vennootschapsbelastinglast.

Wij hebben de fiscale positie en de aanvaardbaarheid van de ingenomen standpunten ter bepaling daarvan mede met behulp van een door ons ingeschakelde deskundige op fiscaal gebied gecontroleerd. De eerder genoemde onzekerheden hebben wij gekwantificeerd op circa € 14,5 miljoen en hebben voornamelijk betrekking op de correcties die zijn gemaakt door de verschillende benaderingen (fiscaal en commercieel) van sloopprojecten, onderhoud en investeringen, de waardering van het vastgoed (vastgoed ten dienste van) alsmede schattingen vanwege het ontbreken van een actuele fiscale activa-staat. De onzekerheden zijn in de jaarrekening toegelicht. Bij de controle van de belastinglatenties zijn geen materiële afwijkingen geconstateerd.

## **VERKLARING OVER DE IN DE JAARSTUKKEN OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE**

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie, die bestaat uit:

- Het bestuursverslag
- Het verslag van de raad van commissarissen
- De overige gegevens

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

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

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

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

De raad van 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 de raad van bestuur en van de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is de raad van bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de raad van 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 de raad van 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 de raad van bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de raad van bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De raad van 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, 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 de raad van bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de raad van bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede 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.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Arnhem, 26 april 2019

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.C. van de Lagemaat RA



Kleurrijk  Wonen