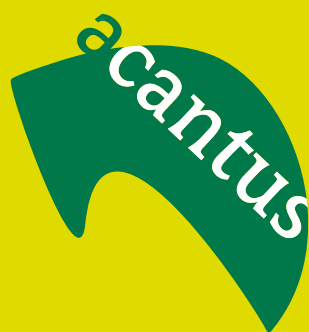


Voel je thuis



JAARBERICHT 2017

Voorwoord

Samen Sterker!

Voel je thuis! Dat is waar Acantus voor staat. Goed en betaalbaar wonen in een prettige woonomgeving. In Noordoost- en Oost-Groningen, een woonomgeving waar nuchterheid en doorpakken heerst en waar de wil is om samen te werken. Wij zijn van mening dat 'wonen' meer betekent dan alleen 'een dak boven het hoofd', de woonomgeving is net zo belangrijk! Hieraan werken we elke dag met elkaar!

De bevolkingsamenstelling en leefstijlen zijn de laatste decennia flink veranderd. Verschillende nieuwe woonvormen en meer 1 en 2 persoonshuishoudens, zijn enkele van deze veranderingen. Ook de vergrijzing vraagt om vernieuwende woonconcepten zodat mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Technologie helpt hierbij. Daarnaast zien we de trend naar verduurzaming van de woningbouw. Ook in Groningen zijn genoemde veranderingen volop gaande. De woningmarktonderzoeken die wij in 2017 hebben uitgevoerd tonen dit ook aan. Acantus wil hierop inspelen. Dit passend bij onze missie 'Voel je thuis', nu en in de toekomst. Samen met onze huurders zijn we voortdurend op zoek naar nieuwe woonconcepten en duurzame oplossingen voor het verbeteren van onze woningen. Hierbij nemen we de wensen en behoeften van onze huidige en toekomstige huurders als uitgangspunt.

Huurdersparticipatie

Onze huurders zijn ervaringsdeskundige bij uitstek. Wij werken graag samen met onze huurders via projecten, klantpanels en huurdersinspraak. Zo zijn in 2017 samen met huurders plannen gemaakt om de leefbaarheid in de dorpen en wijken te verbeteren. In 2017 is de functie van buurtconciërge formeel gemaakt. Buurtconciërges werken samen met huurders aan het leefbaar houden van de woonomgeving. In 2017 hebben we onze eerste 10 gasloze en zeer energiezuinige woningen gebouwd (in Winschoten aan de Jan van Galenlaan). In Delfzijl werken we mee aan de komst van een nieuw centrum. Daarbij was sloop noodzakelijk en daar kijken we met enige weemoed op terug omdat de gesloopte flat in 1968 is gebouwd en een ijkpunt was voor Delfzijl. Maar we zijn vooral verheugd dat we samen met de gemeente en bewoners werken aan een nieuw centrum met goede en betaalbare woningen.

Een tragische gebeurtenis uit 2017, die ons allen zal bijblijven is de explosie in Veendam. Dit heeft veel indruk gemaakt. Een gebeurtenis die je niet zomaar loslaat. Naast de schrik en het verdriet is de flexibiliteit van de bewoners en de goede samenwerking met bewoners, gemeente en hulpverlening ons bijgebleven.

Professionele medewerkers in een financiële gezonde organisatie

Acantus gaat voor lage woonlasten en duurzaam bouwen. Hiervoor is een professionele en flexibele organisatie nodig met deskundige medewerkers en een solide financiële basis. Om dit ook in de toekomst zo te houden zijn we in 2017 gestart met een organisatieontwikkeling. Wij willen een flexibele organisatie zijn (en blijven) met professionele medewerkers. Daarnaast gaan we meer investeren in de kwaliteit van ons bezit. Hierin leren we elke dag met elkaar en door van elkaar te leren, worden we steeds beter.

Daarnaast is in 2017 gewerkt aan de herijking van onze portefeuillestrategie. Een belangrijke stap om onze forse (nieuwbouw) opgave te realiseren. Ons rendement zullen we gebruiken om te investeren in goede en betaalbare woningen die passen bij de toekomstige vraag van onze huurders.

Vooruitblik

In 2018 vervolgen we de ingeslagen koers en gaan we verder met het verwezenlijken van onze ambitie. We zijn momenteel drukdoende om samen met onze partners een meerjarenkoers 2022 op te stellen. Met aannemers gaan we in co-creatie werken om de investeringsplannen te realiseren waarbij ook de huurders nauw betrokken worden. Ook zal in 2018 de implementatie van de organisatieontwikkeling zijn vruchten gaan afwerpen. Er staan dan teams die inzicht hebben in en verantwoordelijk zijn voor eigen prestaties en

(nog) flexibeler en slagvaardiger zijn. Belangrijk voor 2018 is tevens dat we de uitkomsten van de herijking portefeuillestrategie hebben vertaald in (volkshuisvestelijke) plannen en processen. Vanuit deze solide basis kunnen we dan met huurders en collega's investeren in goed wonen in Noord- en Oost Groningen.

Ik wil alle medewerkers en huurdersorganisaties en de HKA bedanken voor hun inzet in 2017.
Samen sterker!

Veendam, 20 april 2017
Anita Tijsma, bestuurder

Inhoudsopgave

Bestuursverslag	
1 Onze organisatie	6
1.1 Profiel	6
1.2 Missie en visie	6
1.3 Ontwikkelingen	7
1.4 Onze koers in 2017	8
1.5 Personeel en Organisatie	11
1.6 Vooruitblik 2018	13
1.7 Geschillencommissie	14
Volkshuisvestelijk verslag	
2 Behaalde resultaten	15
2.1 Bewonersparticipatie	15
2.2 Onze woningen	16
2.3 Onze dienstverlening	18
2.4 Onze woonomgeving en leefbaarheid	20
2.5 Regionale samenwerking	21
2.6 Bedrijfsvoering	22
Financieel verslag	
3 Financieel verslag	25
3.1 Een solide financiële positie	25
3.2 Balans 2017	33
3.3 Statutaire bepalingen Bestuur / Raad van Commissarissen	34
4 Verslag Raad van Commissarissen	35
Jaarrekening	
5 Jaarrekening	42
5.1 Balans per 31 december 2017 (na voorstel verwerking resultaat)	42
5.2 Winst-en-verliesrekening over het boekjaar 2017	45
5.3 Kasstroomoverzicht over het boekjaar 2017	46
5.4 Toelichting waarderingsgrondslagen	47
5.5 Toelichting op de balans	62
5.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening	64
6 Verklaring bestuur en verklaring Raad van Commissarissen	93
6.1 Verklaring bestuur	93
6.2 Verklaring Raad van Commissarissen	93
7 Overige gegevens	94
7.1 Gebeurtenissen na balansdatum	94
7.2 Controleverklaring accountant	94
7.3 Segmentatie naar DAEB en niet-DAEB	94
Feiten & Cijfers 2017	101

1 Onze organisatie

1.1 Profiel

Algemeen

Conform artikel 25 van de statuten presenteren we hierbij het Jaarbericht 2017 van Stichting Acantus.

Ons werkgebied

Ons werkgebied ligt in de provincies Groningen en Drenthe. Wij richten ons op de huidige gemeenten Bellingwedde, Delfzijl, Oldambt, Pekela, Veendam en Vlagtwedde. Met ingang van 1 januari 2018 zijn de gemeenten Bellingwedde en Vlagtwedde gefuseerd tot de nieuwe gemeente Westerwolde.

Verplichtingen jaarverslagen

Op grond van artikel 36 van de Woningwet zijn corporaties verplicht om elk jaar een bestuursverslag op te stellen. Voor de wettelijke vereisten wordt verwezen naar art. 2:391 BW. In overeenstemming met de aanbevelingen van de Raad voor de Jaarverslaggeving maakt het bestuursverslag onderdeel uit van het jaarbericht.

1.2 Missie en visie

Missie

Voel je thuis! Dat is waar we voor staan: goed en betaalbaar wonen in een prettige woonomgeving. Vanuit deze missie helpen we mensen in ons werkgebied aan goede en betaalbare huurwoningen in een plezierige woonomgeving. Daarbij zijn we van mening dat 'wonen' meer betekent dan alleen 'een dak boven het hoofd', wij vinden de woonomgeving net zo belangrijk!

Visie

Acantus wil een dienstverlener zijn die haar klanten begrijpt en naar ze luistert. Wij willen een betrouwbare partij zijn. Die er is als het nodig is, goed bereikbaar is en snel met een oplossing of duidelijk antwoord komt. We willen een transparante en toegankelijke corporatie zijn. Wonen gaat over meer dan alleen de woning. Om die reden streven we naar samenwerkingsverbanden met gemeenten en professionals in veiligheid, zorg en welzijn, om onze huurder goed te bedienen.

Onze besturingsfilosofie is in 7 punten samen te vatten:

1. Wij nemen de huurder en zijn woonomgeving als ons vertrekpunt.
2. Onze medewerkers zijn deskundig, professioneel en tonen eigenaarschap.
3. Onze teams zijn resultaatgericht en sturen op uitkomst.
4. Wij zijn een lerende organisatie en willen steeds beter worden.
5. Onze leidinggevenden zijn integraal verantwoordelijk voor hun eigen teams en portefeuille.
6. Wij nemen beslissingen op basis van kaders en feiten.
7. Wij sturen op maatschappelijk en financieel rendement.

Op welke wijze wij onze missie en visie tot uiting hebben laten komen in onze dienstverlening en hoe gewerkt is aan een concretisering van onze besturingsfilosofie in 2017, leest u in dit jaarbericht.

1.3 Ontwikkelingen

Acantus wil goede en betaalbare huurwoningen bieden nu en in de toekomst. Daarvoor zijn we voortdurend op zoek naar nieuwe woonconcepten en duurzame oplossingen. We streven naar een toekomstbestendige woningvoorraad en om dat te bereiken gaan wij de komende jaren investeren (zie ook onze koers). De wensen en behoeften van onze huidige en toekomstige huurders nemen we hierbij als uitgangspunt.

Om dit te bereiken hebben we te maken met de volgende omstandigheden die het een extra uitdaging maken om onze missie en visie te realiseren:

Aardbevingen

Ons werkgebied ligt voor een deel in het aardbevingsgebied. In 2017 hebben we samen met gemeenten, de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) en andere corporaties, een regionaal woningmarktonderzoek opgestart waarbij het thema aardbevingen een grote rol speelde. In dit onderzoek zijn ook de effecten van de aardbevingen op het gebied van leefbaarheid en verhuisgeneigdheid gemeten. In 2018 volgen de uitkomsten van dit onderzoek.

Wij ervaren en zien de impact van de aardbevingen op onze huurders. Veel huurders zijn ongerust en onzeker over de veiligheid van hun woning. Daarnaast hebben wij te maken met de fysieke schade van de aardbevingen.

Over de afhandeling van de schademeldingen heerst op dit moment nog onduidelijkheid. Inmiddels heeft (NCG) het inspectieprogramma in Delfzijl-Noord en delen van Tuikwerd grotendeels afgerond. In het tweede kwartaal van 2018 worden de uitkomsten verwacht voor Delfzijl-Noord. Het inspectieprogramma in Tuikwerd en de onderzoeken naar de hoogbouw en zorggebouwen in Delfzijl zijn nog gaande. We houden er rekening mee dat de uitkomsten een grote impact gaan hebben op onze bedrijfsvoering, maar ook sociaal-emotioneel voor onze huurders.

Samen met andere corporaties en vastgoedeigenaren is Acantus in 2017 een juridische procedure gestart (tegen NAM) over de waardevermindering van woningen in het aardbevingsgebied.

Zoals we weten is de gaswinning in Groningen oorzaak van de aardbevingen. Een duurzame woningvoorraad bestaat uit woningen zonder gasaansluiting. Hierin pakken wij onze verantwoordelijkheid en in 2017 zijn we gestart met het bouwen van onze eerste gasloze woningen in Winschoten.

Krimp

Ons werkgebied wordt gekenmerkt door krimp. Het aantal huishoudens daalt fors en de verwachting is dat deze daling doorzet. Dit geldt zowel voor de koop- als de huursector. In de gemeenten Westerwolde, Veendam, Pekela en Veendam (Oost-Groningen) is de verwachting dat het aantal huishoudens in 15 jaar tijd reduceert met ruim 2300 huishoudens. In de gemeente Delfzijl is, in de komende 15 jaar, sprake van een afname van het aantal huishoudens van ruim 1500 huishoudens. We hebben besloten samen met onze partners in de regio (op basis van woningmarktonderzoeken) om de regionale prestatieafspraken in Oost-Groningen te herijken. Het onderwerp krimp is een belangrijk thema. De verwachting is dat we de herijkte afspraken in het eerste half jaar van 2018 kunnen ondertekenen.

Woningmarktonderzoek en plannen

Prognoses en onderzoeken helpen ons bij het zetten van een stip op de horizon. Daarom laten we samen met onze partners regelmatig woningmarktonderzoek uitvoeren of herijken. Op basis van deze uitkomsten kunnen we concluderen dat de trend in ons werkgebied is: 'minder woningen met meer kwaliteit'. Daarnaast zien we dat economische ontwikkelingen (bijvoorbeeld rondom goedkope koop), het gemeentelijke-, provinciaal beleid en landelijke wetgeving van invloed zijn op de toekomstige woningmarkt. Er is sprake van een bepaald substitutie-effect. Wij verwachten dat de huursector te maken krijgt met de concurrentie van 'te huur staande' koopwoningen of de 'lage maandlasten' in de goedkope koopsector.

1.4 Onze koers in 2017

Acantus wil goede en betaalbare huurwoningen bieden, nu en in de toekomst. Zoals benoemd 'opereren' we in een omgeving waarin sprake is van verandering. We hebben te maken met huurders die weinig te besteden hebben en met huurders die meer (woon)begeleiding nodig hebben. Daarnaast is sprake van beperktere inkomsten door krimp, aardbevingsproblematiek en de nieuwe Woningwet. Deze omstandigheden maken het een uitdaging om onze doelen te realiseren. Daarnaast is een groot deel van onze huidige woningvoorraad momenteel niet toekomstbestendig. Wij gaan de komende periode investeren om onze woningen te laten voldoen aan de (huidige en toekomstige) woonbehoeften van onze doelgroep. Hiervoor is de komende 15 jaar een investering nodig van ruim € 300 miljoen. Een flexibele organisatie die snel kan inspelen op veranderingen, is nodig. Ook is nodig dat we onze besluiten over verbouw en nieuwbouw nemen op basis van heldere kaders en sturing kunnen geven aan onze 'portefeuille'. Daarom hebben we eind 2016 besloten om onze organisatie te professionaliseren en onze bestaande portefeuillestrategie te herijken (2). In 2017 hebben we dit opgepakt en is er gewerkt aan:

1. de interne organisatieontwikkeling begin 2017 gevat in een programma 'Onderhoud op alle fronten';
2. herijking van onze portefeuillestrategie.

ad 1: Interne organisatieontwikkeling, Onderhoud op alle Fronten

Het doel van dit programma is het bereiken van een professionaliseringsslag om een organisatie te worden die in staat is de opgestelde doelen te realiseren. Passend bij onze missie en visie willen we een organisatie worden die;

- Uitstekend in staat is om de transformatieopgave uit te voeren. En daarbij dichtbij de huurders te blijven te staan.
- Flexibel en wendbaar is om snel te kunnen inspelen op externe veranderende omstandigheden. Een betrouwbare partner is voor onze relaties en stakeholders.
- Verspilling voorkomt. Efficiënt werkt en zijn processen en afdelingen zo inricht dat er zoveel mogelijk geld overblijft om huurders nu en in de toekomst goed te bedienen.

Het programma 'Onderhoud op alle fronten' kent drie fasen:

Fase 1 - Onderhoud op alle Fronten

Onderhoud op alle fronten kan worden opgedeeld in 4 deelprojecten:

1. Staf: optimaliseer de afdeling Beleid en implementeer portefeuillesturing.
2. Onderhoud & Investerings: richt de afdeling zo in dat de doelportefeuille kan (worden uitgewoerd).
3. Wonen: optimaliseer de inrichting van Wonen zonder Onderhoud.
4. Bedrijfsvoering & Financiën: zorg voor een efficiënte afdeling en goede informatievoorziening en stuur-informatie ter ondersteuning aan de andere afdelingen.

In deze fase hebben we ook gewerkt aan de komst van een sociaal plan. Dit sociaal plan is tot stand gekomen in goed overleg met CNV Vakmensen en FNV Bouw.

Eind 2017 hebben we de teamleiders/coördinatoren en medewerkers van het team Strategie & Beleid geplaatst.

Fase 2 en 3 - Onderhoud op alle Fronten

Om te komen tot een effectieve bezetting van alle teams zijn de belangrijkste processen, onder begeleiding van een externe partij, door ruim 60 medewerkers geanalyseerd. Er is onderzocht of en welke onderdelen van het proces beter en/of efficiënter kunnen. In totaal zijn circa 18 processen geanalyseerd. De uitkomsten hiervan hebben we (per afdeling) verwerkt in een ondernemersplan. Dit ondernemersplan bevat ook een volledige afdelingsinrichting inclusief formatieplaatsenplan. Deze plannen zijn in 2017 opgesteld en frequent met alle intern betrokkenen en onze ondernemingsraad besproken. In het najaar 2017 is hierover een voorgenomen besluit genomen en is de ondernemingsraad formeel om advies gevraagd. In januari 2018 hebben we een positief advies van de ondernemingsraad ontvangen. Alle boventallige medewerkers zullen conform sociaal plan worden begeleid. De uitwerking hiervan vindt in 2018 plaats.

Leiderschap

In 2016 is besloten tot een leiderschapstraject omdat wij leiderschap een kritische succesfactor vinden voor een organisatie in beweging. In 2017 is besloten dit parallel te laten lopen met het programma Onderhoud op alle fronten. Een uitkomst van het leiderschapstraject is geweest dat we onze besturingsfilosofie in 2017 hebben vertaald naar passende kerncompetenties;

- Flexibiliteit
- Leidinggeven
- Omgevingsbewustzijn
- Initiatief
- Resultaatgerichtheid

Het leiderschapstraject wordt vervolgd in 2018 en een voornaam onderwerp dat in 2018 uitgebreid aan de orde gaat komen is 'eigenaarschap'.

Regisserend opdrachtgeverschap

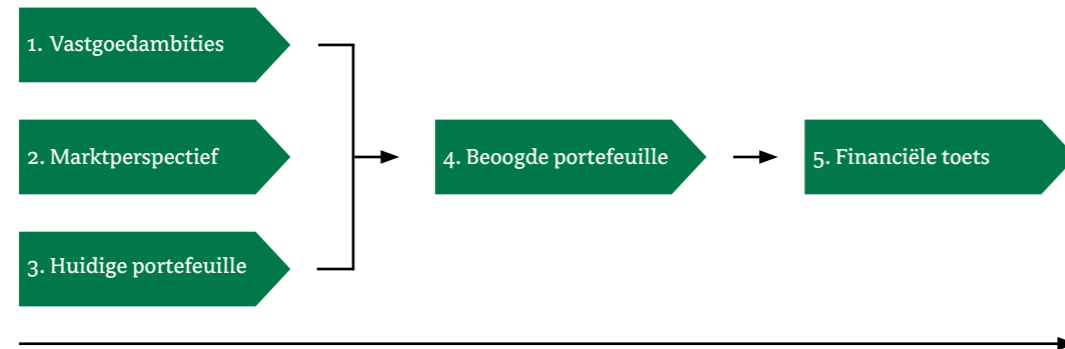
Passend bij de organisatieontwikkeling programma 'Onderhoud op alle fronten', is Acantus in 2017 gestart met de voorbereidingen voor Regisserend Opdrachtgeverschap (RO). Acantus werkt met diverse opdrachtnemers samen. Zeker bij onze bouw-gerelateerde activiteiten gaat hierin veel geld om. In 2017 zijn we gestart met het bewuster kijken naar de externe partijen waarmee we samenwerken. Uitkomst is geweest dat we dit voortaan bewuster en transparanter willen gaan doen en dat we explicieter maken welke rol Acantus heeft en wat de verantwoordelijkheid is van de opdrachtnemer. Daarom zijn we in het najaar gestart met het project RO.

Het projectplan RO is begin 2018 vastgesteld. In 2018 begint Regisserend Opdrachtgeverschap voor enkele nieuwbouwprojecten. Acantus en de (nog te selecteren) partners zullen in 2018 meetbare prestaties vast leggen (resultaatverplichtingen). Waarbij Acantus uiteindelijk veel meer op de regie en het resultaat gaat zitten. Gestart wordt met een aantal verbeteringsprojecten in een soort pilot om dit in 2019 verder uit te bouwen naar andere opdrachtnemers. Daarbij realiseren we ons dat het toepassen van regisserend opdrachtgeverschap steeds beter verankerd moet worden in ons beleid, de competenties van medewerkers en in het primaire proces.

ad 2: Portefeuillestrategie

In 2017 is de portefeuillestrategie herijkt. Na de zomer van 2017 is hiervoor een plan van aanpak opgesteld. Het daadwerkelijk vaststellen van de herijkte portefeuillestrategie staat gepland voor de eerste helft van 2018.

Onze aanpak ‘portefeuillestrategie’ bestaat uit de volgende bouwstenen; ambities - marktanalyse - huidige voorraad. Hieruit volgt een doelportefeuille die we financieel toetsen op haalbaarheid: zie onderstaand schema:



In 2017 hebben we richting gegeven aan onze vastgoedambities. Hierover is commitment opgehaald bij gemeenten (ambtelijk) en eigen medewerkers. Begin 2018 is een tweede draagvlak-bijeenkomst georganiseerd voor huurdervertegenwoordigers en samenwerkingspartners (bestuurlijk).

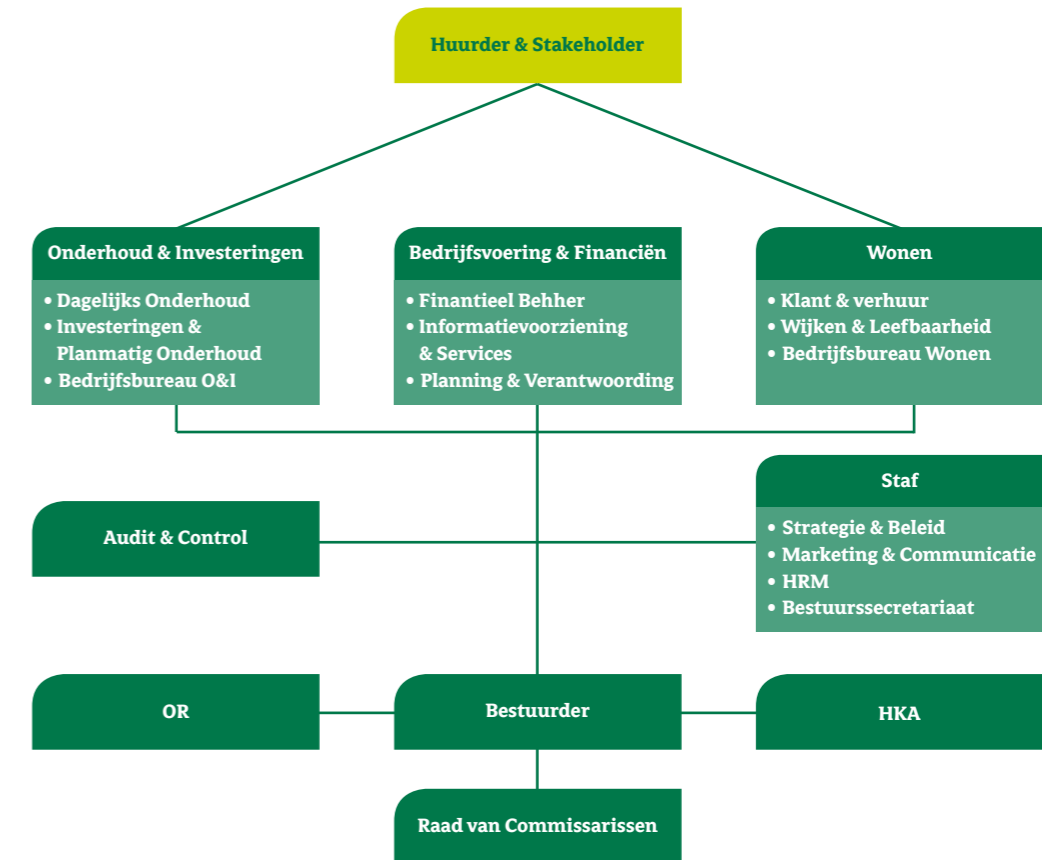
Op basis van de vastgoedambities en draagvlak-bijeenkomsten is de rode draad van onze portefeuillestrategie vastgesteld:

- Het wonen nabij voorzieningen; voorzieningen zijn tegenwoordig vaak ‘mobiel’ en op afstand te regelen. Tegelijkertijd wordt er specifiek waarde gehecht aan veiligheid en de mogelijkheid tot ontmoeting.
- Betaalbaarheid; onze huurders en regio vragen en verdienen een goed kwaliteit en duurzaamheidsniveau. De opgave en kans voor Acantus is om deze thema’s aan elkaar te koppelen en elkaar te laten versterken.
- Toekomstperspectief; ook onze huurders en gesprekspartners denken vaak na over ‘het nu’. We zien hierin onze opgave maar ook kans om samen met onze huurders en stakeholders te zoeken naar toekomstbestendige oplossingen.

In januari 2018 is onze herijkte portefeuillestrategie gereed. Momenteel zijn we bezig met de laatste stappen van de portefeuillestrategie waarna deze vastgesteld wordt (= stap 4 en 5).

1.5 Personeel en Organisatie

Het programma Onderhoud op alle Fronten, fase1, heeft geleid tot een nieuwe organisatiestructuur. Onze organisatiestructuur ziet er momenteel als volgt uit;



Meer over de Acantus-organisatie:

Personeelsbezetting

In 2017 zijn plannen gemaakt voor een reductie van de personeelsbezetting (van 167 naar 152 fte). Dit is gerealiseerd:

	31-12-2017	31-12-2016
Directie en staf	13	16
Financiën & Bedrijfsvoering	20	22
Wonen	53	57
Onderhoud & investeringen	17	19
Servicemedewerkers	49	53
Totaal	152	167

Inzetbaarheid en Arbo

Ons inzetbaarheidspercentage in 2017 is iets gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. Er is een lichte verbetering te zien in de inzetbaarheid bij de servicemedewerkers, maar het inzetbaarheidspercentage voor deze functiegroep ligt nog wel te laag. De inzetbaarheid van onze servicemedewerkers is een uitdaging, omdat zij een gemiddelde 'hoge' leeftijd hebben en veelal fysiek zwaar werk verrichten. Dat maakt re-integreren 'in eigen werk' moeilijker.

Jaar	Inzetbaarheidspercentage
2017	94,29%
2016	93,97%
2015	94,74%
2014	94,63%
2013	93,12%

Opleiding & ontwikkeling

Het merendeel van de opleidingskosten is in 2017 besteed aan individuele scholing. Daarnaast is een aanzienlijk deel uitgegeven aan het leiderschapstraject en de workshop 'wie heeft mijn kaas gepikt'. Deze workshop is 'ter open inschrijving' aangeboden aan medewerkers. Deze workshop stond in het teken van veranderingen en hoe hiermee om te gaan en is passend bij de interne organisatieontwikkeling en het leiderschapstraject. De uitgaven 'loopbaangericht' zijn per fte licht gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. Dit is een positieve ontwikkeling omdat we streven naar meer kwalitatieve inzetbaarheid en mobiliteit van onze medewerkers.

Ondernemingsraad

Met de Ondernemingsraad (OR) is frequent en goed contact. In 2017 heeft 5 maal een formeel overleg (overlegvergadering) plaatsgevonden en daarnaast 7 maal een informeel overleg met de bestuurder over lopende zaken. Deze hebben vooral in het teken van de organisatieontwikkeling programma 'Onderhoud op alle fronten' gestaan. Daarbij is de OR nauw betrokken geweest. In dat kader heeft de OR onder andere advies uitgebracht over:

- Adviesaanvraag fase 1 basisstructuur en team Strategie en Beleid, waarna de OR positief heeft geadviseerd.
- De OR was toehoorder bij het overleg tussen de vakbonden en de bestuurder over het Sociaal Plan.
- Eind oktober is een adviesaanvraag ingediend over de basisstructuur Bedrijfsvoering en Financiën en hier heeft de OR positief op geadviseerd, evenals de plaats van HRM in de organisatie, nu onder de bestuurder.
- Optimalisatie van zeker 14 processen. De OR stond positief in het traject van verspilling en het bevorderen van efficiency en kwaliteit.

Eind oktober 2017 ontving de OR de adviesaanvraag fase 2 en 3. Deze is tijdens een ingelaste OR tweedaagse besproken met de OR door de bestuurder. In de maand december is hierover nogmaals met de bestuurder gesproken en is het implementatieplan ook verzonden aan de OR. In januari 2018 is er een positief advies van de OR ontvangen en in dezelfde maand is deze kenbaar gemaakt aan de bestuurder en de achterban.

Instemming vanuit de OR is in 2017 verleend over:

- Dienstverleningsplan Arbo Unie 2017
- RI&E na Plan van Aanpak
- Klokkenuidersregeling en integriteitsbeleid

Agressiemeldingen

In 2017 zijn drie meldingen geweest van agressie-incidenten. Hoewel we dit niet volledig kunnen voorkomen, nemen we diverse preventiemaatregelen om onze medewerkers zoveel mogelijk in bescherming te nemen. In 2018 organiseren we weer een herhaling van de 'omgaan met agressie' trainingen.

1.6 Vooruitblik 2018

De uitdaging voor 2018 is het voorzetten van de lijn die we in 2017 hebben ingezet. In 2018 vervolgen we onze doelstelling om onze huurders te ondersteunen bij goed wonen, ons bezit te verbeteren en onze omgeving te versterken. Dat is in lijn met onze eigen organisatieontwikkeling. Daarbij staat 2018 grotendeels in het teken van het opstellen van de koers 2018-2022 met onze partners. Daarnaast vraagt het inbedden van het programma Onderhoud op alle Fronten aandacht.

De meeste speerpunten 2018 (Huurdersparticipatie, portefeuillesturing, en organisatieontwikkeling) zijn een vervolg op 2017. Nieuw in 2018 zijn de speerpunten: 'Eigenaarschap en resultaatgericht werken' en 'Informatiebeveiliging en privacy'.

1. Huurdersparticipatie

We zijn opgericht om onze doelgroep te huisvesten. We zorgen voor goede en betaalbare huisvesting. Huurders kunnen ons vertellen wat voor hen belangrijk is als het gaat om de woningen, de dienstverlening en de leefbaarheid in hun buurt of dorp.

Huurdersparticipatie is meer is dan bijvoorbeeld alleen het kiezen van de kleur van de voordeur. Onze huurder is de ervaringsdeskundige bij uitstek. In een tijd dat zich kenmerkt door krimp, vergrijzing, sociale problematiek en voor een deel ook aardbevings-problematiek, is de participatie van de huurder belangrijker dan ooit. Gezamenlijk gaan we plannen maken en nadenken over de wijze van uitvoering. Hierbij gaan wij samen met zowel de individuele huurder als met de huurdersorganisaties op zoek naar nieuwe samenwerkingsvormen.

2. Vaststellen koers tot en met 2022

Onze missie blijft 'Voel je thuis!'. Omdat wij nu én in de toekomst deze missie willen blijven waarmaken, moeten wij keuzes maken. Ook in de toekomst staan wij voor betaalbare en goede huisvesting. Daarom gaan wij samen met onze huurders, medewerkers en stakeholders aan de slag met de koers voor de jaren 2018-2022.

3. Implementatie portefeuillesturing

Onze doelportefeuille is bijgesteld aan de hand van de laatste marktgegevens en de keuzes rondom onder andere betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid zijn verder aangescherpt. Met behulp van portefeuillesturing sturen we op een marktconforme, waardevolle en duurzame sociale woningvoorraad. De doelportefeuille is een belangrijk document voor het opstellen van onze koers tot en met 2022 en is de basis voor onze biedingen voor de komende jaren.

4. Organizeontwikkeling

De volgende stap in het programma Onderhoud op alle Fronten is het werken aan vertrouwen, veiligheid en 'continue leren'. Fouten maken mag! Wij worden een organisatie waarin we door te doen, te evalueren en te groeien, steeds beter worden in onze kerntaak: goede en betaalbare woningen en dienstverlening bieden, passend bij de inwoners van Noordoost- en Oost-Groningen.

5. Eigenaarschap en resultaatgericht werken

Teams weten wat er van hen wordt verwacht en waar ze verantwoordelijk voor zijn. Eigenaarschap is goed belegd. Hierbij hoort mandaat en daadkracht. Heldere doelen en taken worden vooraf doorgesproken en daarnaast zijn er heldere kritische prestatie-afspraken (KPI's) afgesproken, vertaald in een dashboard per afdeling.

6. Informatiebeveiliging en privacy

Wij beschermen onze huurders en medewerkers op de terreinen informatiebeveiliging en privacy. Wij voldoen ten minste aan de laatste wet- en regelgeving rondom informatiebeveiliging en privacywetgeving. Ter voorbereiding is er een Plan van Aanpak privacybeleid en informatiebeveiliging opgesteld.

Bovenstaande speerpunten zijn eind 2017 in de afdelingsplannen vertaald naar concrete activiteiten en te behalen doelstellingen voor 2018. Naast het bedrijfsplan komt er een dashboard met een aantal kritische prestatie-indicatoren voor het jaar 2018. Hiermee volgen we de 'operatie' en kunnen daar waar nodig bijsturen. Ook volgt een risicoanalyse waarin we maatregelen nemen op de belangrijkste risico's voor onze bedrijfsdoelen.

1.7 Geschillencommissie

In 2017 hebben we te maken gehad met één geschil en één zitting. Het behandelde geschil had te maken met de onderhoudsstaat van de woning. Naast dit ene geschil zijn er ook vijf geschillen ingediend die niet behandeld zijn door de Geschillencommissie. Bij vier van deze geschillen is Acantus in overleg met de huurder tot een passende oplossing gekomen. Het andere geschil is niet door de Geschillencommissie in behandeling genomen, omdat de Huurcommissie hierover al een uitspraak had gedaan. De Geschillencommissie heeft Acantus in het gelijk gesteld. Het advies van de Geschillencommissie hebben we overgenomen.

Op 22 maart 2018 hebben de leden en plaatsvervangende leden van de Geschillencommissie een jaarlijks overleg gehad met het managementteam van Acantus en het secretariaat van de Geschillencommissie. Gesproken werd over de wederzijdse bevindingen van de geschillen die in 2017 zijn ingediend.

Samenstelling Geschillencommissie

De heer H. de Groot	voorzitter, op voordracht van de huurdersorganisaties en Acantus
De heer B.J. Geuzinge	plaatsvervangend voorzitter, op voordracht van de huurdersorganisaties en Acantus
De heer T. van Dijk	lid, op voordracht van de huurdersorganisaties
De heer W. Baars	plaatsvervangend lid, op voordracht van de huurdersorganisaties
De heer E. Venema	lid, op voordracht van Acantus
Mevrouw H. Wierdsma	plaatsvervangend lid, op voordracht van Acantus

Benoemingsperiodes

Mevrouw H. Wierdsma is met ingang van 10 januari 2017 herbenoemd voor een tweede periode van vier jaar.

De huidige zittingsperiodes zijn als volgt:

De heer H. de Groot	tweede termijn (1 december 2016 t/m 30 november 2020)
De heer B.J. Geuzinge	tweede termijn (1 december 2016 t/m 30 november 2020)
De heer T. van Dijk	eerste termijn (1 juli 2015 t/m 30 juni 2019)
De heer W. Baars	tweede termijn (22 september 2014 t/m 21 september 2018)
De heer E. Venema	tweede termijn (1 november 2015 t/m 31 oktober 2019)
Mevrouw H. Wierdsma	tweede termijn (10 januari 2017 t/m 9 januari 2021)

Secretariaat Geschillencommissie

Het secretariaat van de Geschillencommissie was in 2017 in handen van Acantus.

2 Volkshuisvestingsverslag 2017

2.1 Huurdersparticipatie

Wij hechten veel waarde aan een goede relatie met onze huurders, de huurdersorganisaties en de wijk- en dorpsraden. Zij vertellen ons wat zij belangrijk vinden als het gaat om woningen, onze dienstverlening en de gewenste leefbaarheid in hun buurt of dorp.

Wij nemen de huurder en zijn woonomgeving als vertrekpunt en geloven in de kracht van onze huurders. Daarom hebben we in 2017 meerdere inspiratiesessies georganiseerd waaraan huurdersvertegenwoordigers en medewerkers hebben deelgenomen. Doel van deze sessie was om elkaars verwachtingen te vernemen en te vernemen hoe bewonersparticipatie van meerwaarde kan zijn. We zijn van mening dat het vroegtijdig in gesprek gaan met onze huurdersvertegenwoordigers en huurders, belangrijk is en waardevolle informatie oplevert. Wel merken we dat het mobiliseren van de achterban een uitdaging is. Volgens ons heeft dit te maken met het groeiende aantal kwetsbare huurders.

Acantus is lid van het KWH (het landelijke kwaliteitscentrum voor en door woningcorporaties). Hiermee hebben we toegang tot alle huurdersonderzoeken, analyses, onderzoeken naar woonbeleving en imago. Dit helpt ons om onze dienstverlening nog beter af te stemmen op de behoefte van onze huurders. De KWH-metingen en uitkomsten van huurderspanels gebruiken we om onze dienstverlening te verbeteren. Uitkomsten worden besproken met de Huurderskoepel Acantus (HKA) en lokale huurdersorganisaties. Daarnaast hebben we, in een aantal complexen, periodiek overleg met bewonerscommissies.

Huurdersorganisaties

Met de Huurderskoepel Acantus (HKA) voeren we structureel overleg. De HKA komt op voor de belangen van onze huurders en geeft ons gevraagd én ongevraagd advies over ons huurbeleid, dienstverlening en onderhoud.

In 2017 is met de HKA intensief overlegd over het huurbeleid voor de komende jaren. De onderwerpen onderhoudsprijslijst, voorrijkosten, incassobeleid en klantenpanels hebben op de agenda met de HKA gestaan. In 2017 hebben we positief advies van de HKA ontvangen over het privacybeleid, huurverhoging 2017 en het wooncoöperatiebeleid. De jaarrekening en de interne organisatieontwikkeling zijn met de HKA besproken. Daarnaast hebben we de HKA uitgenodigd om mee te denken over onze portefeuillestrategie. In 2017 zijn onze prestatieafspraken wederom tot stand gekomen in nauwe afstemming met de lokale huurdersorganisaties.

Naast de HKA zijn er plaatselijke huurdersorganisaties actief. Dit zijn BOB (Bellingwedde), BPD (Delfzijl), BOP (Pekela), HOS (Scheemda), HOW (Winschoten) en Commissie Huurzaken Veendam. Deze organisaties vertegenwoordigen de huurdersbelangen op wijk- en dorpsniveau. De plaatselijke huurdersorganisaties zijn in 2017 nauw betrokken bij prestatieafspraken met de gemeenten. De prestatieafspraken 2017 zijn mede door hen ondertekend. In 2017 is de HKA met de lokale huurdersorganisaties in gesprek geweest over 'hun' onderlinge relatie, afstemming en samenwerking. Wij verwachten in 2018 de uitkomsten hiervan in een samenwerkingsovereenkomst te kunnen vastleggen.

Tot slot is in een aantal complexen bewonerscommissies actief. Daarmee overleggen we regelmatig. Deze overleggen zijn operationeel van aard en gaan over het beheer van het complex en de directe omgeving daarvan.

Digitaal klantenpanel

Wij werken met een digitaal klantenpanel bestaande uit ruim 500 huurders en woningzoekenden. Wij vragen de mening van deze panelleden over allerlei actuele onderwerpen. Zo hebben we in 2017 ons klantenpanel geraadpleegd over het onderwerp huurdersparticipatie. Daarbij heeft 25% van de respondenten aangegeven te willen participeren in een informatie-avond en 15% is bereid te participeren in een huurdersadviesgroep of huurdersorganisatie. Meer dan de helft van de respondenten gaf aan geen behoefte te hebben om mee te praten en actief te participeren.

De groep huurders die wil meepraten gaf aan dit te willen doen over:

- Onderhoud woning/woongebouw
- Toekomst woning/woongebouw (verkoop, verbetering, isolatie, sloop)
- Woonomgeving (groen, verkeer, spelen)
- Leefbaarheid (contact met de buurt, thuis voelen in buurt)
- Beleid (huurverhoging, manier van woningtoewijzing, tuinonderhoud)

Deze uitkomsten zijn onder andere ingebracht in de inspiratiesessies en worden concreet gemaakt (en opgepakt) in 2018.

2.2 Onze woningen

Wij bezitten eind 2017 in totaal 12.740 woningen in streekcentra, centrumdorpen en woondorpen. Daarbij krijgen we de komende jaren te maken met een terugloop van woningen (zie paragraaf 1.3, ontwikkelingen). Acantus wil goede en betaalbare huurwoningen bieden, nu en in de toekomst. Zoals eerder geschreven betekent dit, dat we moeten investeren in ons werkgebied. Onze portefeuillestrategie is daarop gericht.

In 2017 hebben wij bij 201 woningen een renovatie en isolerende maatregelen uitgevoerd. Er zijn 8 nieuwe woningen gebouwd. Daarnaast zijn de voorbereidingen getroffen voor nieuwbouw- en woningverbeteringsprojecten voor de komende jaren. Dit is afgesproken in onze prestatieafspraken. In 2017 zijn als gevolg van de discussie met NCG, NAM en de Rijksoverheid geen versterkingen uitgevoerd.

Nieuwbouw

In 2017 zijn de laatste 8 (van de 12) nieuwbouwwoningen aan de Scholtenswijk in Oude Pekela opgeleverd. Dit zijn grondgebonden sociale huurwoningen in het centrum van Oude Pekela, die aardbevingsveilig en levensloopbestendig zijn.

Aan de Jan van Galenlaan / Piet Heinlaan in Winschoten zijn we in het najaar van 2017 gestart met de bouw van 10 grondgebonden sociale huurwoningen. Deze woningen zijn levensloopbestendig en nul-op-de-meter. Het zijn de eerste gasloze woningen die door Acantus worden gebouwd. Daarvan worden 2 woningen, op verzoek van de gemeente, geschikt gemaakt voor huishoudens in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO).

Daarnaast is in 2017 besloten tot de bouw van:

- 8 woningen in Finsterwolde;
- 10 woningen in Heiligerlee;
- 32 woningen in Scheemda;
- 15 woningen in Blijham.

De planvoorbereiding is in het najaar 2017 opgestart. Nieuwbouw gaat meestal gepaard met een sloop-opgave. Dit vanwege de kwalitatieve en krimpopgave in ons werkgebied. Daarom vinden wij het belangrijk om in de fase van planontwikkeling onze huurders, gemeenten en verenigingen van dorpsbelangen, al zoveel mogelijk te betrekken.

Centrumontwikkeling Delfzijl

In 2017 is, volgens plan, verder gewerkt aan twee voorname nieuwbouwprojecten in het centrum van Delfzijl. In het centrum van Delfzijl wordt gewerkt aan een woonservicezone in samenwerking met de gemeente en de zorginstelling 'Burgemeester Van Julsinghatehuis' en aan de bouw van 15 appartementen aan de Spoorstraat.

Terugbouwovereenkomst Finsterwolde

Toen in 2016 duidelijk was geworden dat de oprichting van een wooncoöperatie in Finsterwolde voor 22 sloopwoningen niet haalbaar was, is met het dorp afgesproken dat Acantus minimaal 8 nieuwbouwwoningen realiseert. Hiertoe is in 2017 een terugbouwovereenkomst getekend door gemeente Oldambt, Vereniging Dorpsbelangen Finsterwolde, Huurders Organisatie Winschoten en Acantus. Onderdeel van deze overeenkomst is de afspraak dat het dorp meedenkt over de nieuwbouw; type, plattegrond, locatie etc. Vereniging Dorpsbelangen Finsterwolde heeft hiervoor enquêtes uitgezet onder inwoners van het dorp.

Sloop

In 2017 zijn 136 woningen gesloopt. Daarvan waren er 100 gelegen in Delfzijl.

Vervroegde sloop Vennenflat Delfzijl

In 2015 is besloten vanwege de aardbevingsbestendigheid en besluitvorming rondom de centrumontwikkeling, de Vennenflat in het centrum van Delfzijl vervroegd te slopen. In nauwe afstemming met de gemeente Delfzijl zijn we in 2015 al gestart met het uitverhuizen van de bewoners. De laatste bewoner van de Vennenflat is begin 2017 vertrokken. Alle huurders hebben inmiddels een nieuwe woning gevonden. In het najaar van 2017 zijn we na uitgebreid onderzoek op het gebied van asbest en flora en fauna - gestart met de sloop. Begin 2018 zijn de sloopwerkzaamheden gereed.

Bouwkundig versterken (NCG aardbevingsgebied)

In 2016 hebben we ruim 500 schademeldingen gedaan. In de periode 1 januari 2017 tot / met 31 maart 2017 zijn daar nog 24 schademeldingen aan toegevoegd. Na 31 maart 2017 konden wij, vanwege een nieuw schadeprotocol, de schade niet meer melden bij het CVW.

Inspectieprogramma NCG

Er zitten ongeveer 650 woningen van Acantus ons in het inspectieprogramma van 2017 van NCG. Het overgrote deel hiervan is in 2017 geïnspecteerd. Wij hebben afstemming en contact met onze huurders waar uitgebreide inspecties plaatsvinden, dit doen we samen met een bewonersbegeleider van het CVW. In het voorjaar van 2018 worden de versterkingsadviezen verwacht.

Renovatie-, isolatie- en verbeterprojecten

In 2017 is in projecten gewerkt aan woningverbetering:

- renovatie van 26 woningen aan de Zerkhouwerstraat en het Brouwerspad in Veendam;
- renovatie van 22 woningen aan de Dr. Bekenkampstraat, Röntgenstraat, Ds. Fleischerstraat in Ter Apel;
- renovatie van 24 woningen aan de Wezellaan in Winschoten;
- woningverbetering en verduurzaming van 6 woningen aan de Burg. van Weringstraat in Oude Pekela;
- woningverbetering en verduurzaming van 25 woningen aan de Molenstreek in Veendam.
- isolatie van 22 woningen aan de Bovenlandenstraat in Beerta;
- isolatie van 32 woningen aan de W. de Zwijgerlaan en F. Hendrikstraat in Winschoten;
- isolatie van 12 woningen aan de Hassebergerweg in Sellingen;
- isolatie van 18 woningen aan de C. van Diepholtstraat in Ter Apel (95% gerealiseerd);
- isolatie van 14 woningen aan de Marijkestraat in Vlagtwedde.

Verbouwproject

In december 2017 is gestart met de verbouwing van een zorgcomplex aan de Koningsstraat in Ter Apel. Dit complex wordt al jaren gehuurd door Humanitas DMH. Op verzoek van de huurder wordt het complex geschikt gemaakt om daarmee beter te voldoen aan de nieuwe wet- en regelgeving in de zorg.

2.3 Onze dienstverlening

Waardering dienstverlening

Ieder jaar meet het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) de kwaliteit van onze dienstverlening. Onze scores in 2017 waren allen ruim boven de norm. Dit betekent dat we het KWH-Huurlabel, het keurmerk voor goede dienstverlening, behouden. Het ontvangen eindcijfer betreft een 7,8 (en is 0,1 lager dan 2016).

	Norm	Score
Contact	7,0	7,3
Woning zoeken	7,0	7,7
Nieuwe woning	7,0	7,5
Huur opzeggen	7,0	7,8
Reparaties	7,0	7,8
Onderhoud	7,0	8,4
Eindcijfer		7,8

Huurverhoging

Landelijke norm

In de huurbrief zijn door de Minister de maximale huurverhogingspercentages voor sociale huurwoningen vastgelegd. Het Rijk bepaalt de maximale huurverhoging voor sociale huurwoningen. Voor huishoudens met een inkomen tot en met € 40.349 was de maximale huurverhoging per 1 januari 2017 gelijk aan 2,8% (0,3% inflatie + 2,5 procentpunt). Voor huishoudens met een inkomen boven € 40.349 was de maximale toegestane huurverhoging gelijk aan 4,3% (0,3% inflatie + 4 procentpunt). De maximale huursomstijging voor woningcorporaties in 2017 was 1,3% (inflatie van 0,3% plus 1 %).

Acantus

Wij hebben ervoor gekozen om de huurverhoging per 1 juli 2017 beperkt te houden, dit gelijk aan 2016. Er is geen maximale verhoging toegepast en de inkomensafhankelijke huurverhoging is niet doorgevoerd. Wij hebben in 2017 in nauwe afstemming met de HKA (Huurders Koepel Acantus) een gedifferentieerde

huurverhoging (van 0% tot 0,7%) doorgevoerd. Hiertoe zijn we een adviestraject met de HKA gestart en na ontvangst van een positief advies is dit toegepast. Hiermee zijn we tegemoet gekomen aan de wens van de HKA om de woonlasten van huurders niet teveel te laten stijgen. Gezien het feit dat we betaalbaarheid belangrijk vinden, hebben we via de prestatieafspraken afgesproken om in 2017/2018 uitvoering te geven aan de lokale prestatieafspraken om in de regio Oost-Groningen een regionaal woonlastenonderzoek uit te laten voeren. In 2018 wordt overgegaan tot uitvoering.

Huurbezwaren

Er hebben twee huurders een bezwaarschrift ingediend tegen de huurverhoging per 1 juli 2017. Deze huurders hebben we uitgenodigd en na een uitleg van het doorlopen traject en onze motieven, hebben zij het bezwaar ingetrokken. Er zijn geen bezwaarschriften doorgestuurd naar de Huurcommissie.

Toegangspoort

Huurdersportaal

Wij bieden onze huurders toegang tot een digitaal huurdersportaal. In 2017 heeft 25% van onze huurders, indien wij beschikten over een mailadres, het account van het huurdersportaal geactiveerd. Momenteel komen 21% van alle reparatieverzoeken binnen via het huurdersportaal. Huurders kunnen op dit portaal verschillende gegevens (persoonlijk en woning gerelateerd) inzien en (eventueel) wijzigen.

Kantoor Veendam

In 2017 hebben 9.000 bezoekers ons kantoor in Veendam bezocht. De bezoekersaantallen zijn in 2017 met 35% gedaald ten opzichte van 2016. De meeste bezoekers hadden verhuurvragen (75%) en het andere deel bezoekers betrof zakelijke gasten. Het kantoor biedt een openbare ruimte met computerfaciliteiten. Wij zien dat er regelmatig gebruik wordt gemaakt van de computers. Huurders en woningzoekenden regelen online zaken en kunnen daarbij hulp ontvangen van een medewerker.

Incassobeleid en tweedekansbeleid

Ons beleid is dat we huurders met huurschulden pro-actief benaderen. Dit heeft ook als voordeel dat we met deze huurders in contact staan. In 2017 is onze samenwerking met de schuldhulpverlening verbeterd. Met als resultaat dat de huurachterstanden wederom zijn gedaald. Het uiteindelijke streven is om problematische huurschulden en ontruiming te voorkomen. In 2017 zijn (helaas) 28 woningen ontruimd. Het tweedekansbeleid biedt huurders die overlast veroorzaken en/ of huurbetalingsproblemen hebben, een tweede kans om hun woning te blijven huren. Hierin trekken we samen op met andere dienst- en hulpverleners zodat huurders en organisaties in het gehele werkgebied weten hoe wij als woningcorporatie hiermee omgaan.

Wooncoöperatie

Het idee van bewoners om in 2017 in Finsterwolde een wooncoöperatie op te richten is niet gelukt. Ondanks de inspanning van Acantus en de gemeente Oldambt om dit sympathieke initiatief te ondersteunen. De wensen van de initiatiefnemers konden niet worden gehonoreerd. Inzet vanuit de bewoners was dat woningen, die door ons op de nominatie voor sloop stonden, ingezet zouden worden voor huur- én koopwoningen. Zowel voor ons als voor de gemeente was dit vanwege de woningmarkt, met een overschot aan goedkope koopwoningen, niet acceptabel. Wel hebben wij de initiatiefgroep financieel ondersteund. Acantus blijft initiatieven voor het oprichten van een wooncoöperatie ondersteunen.

2.4 Onze woonzorg en leefbaarheid

In 2017 is er volop aandacht geweest voor het behouden of verbeteren van de leefbaarheid in de dorpen en wijken. In de prestatieafspraken is vastgelegd op welke onderdelen Acantus geld beschikbaar stelt voor 'leefbaarheid'. Er is met name geïnvesteerd in groenonderhoud rondom onze complexen en de inzet van onze buurtconciërges en consultants 'sociaal beheer'. Daarnaast zijn diverse leefbaarheidsprojecten gestart of in voorbereiding met als thema 'schoon, heel en veilig'.

In 2017 zijn bijvoorbeeld de volgende projecten in uitvoering genomen:

Projecten:

• **Buurtconciërges**

Op 1 januari 2017 is de pilot 'inzet van buurtconciërges in haar dorpen en wijken' beëindigd en is de functie van buurtconciërge een vaste functie binnen het functiehuis van Acantus geworden. De huurdersorganisaties, gemeenten en onze huurders zijn hierover erg enthousiast. De vier buurtconciërges ondersteunen onze huurders op allerlei manieren. Ook helpt de buurtconciërge bij het 'motiveren' van huurders om de directe woonomgeving schoon, heel en veilig te houden. In 2017 zijn door de buurtconciërges en huurders diverse initiatieven opgepakt zoals het schoonhouden van galerijen en het opknappen van gemeenschappelijke tuinen.

Vermeldenswaardig is dat een statushouder uit Eritrea enkele maanden stage gelopen bij één van de buurtconciërges. Dit was voor onze contacten met andere statushouders van meerwaarde.

• **Huismeesters**

Acantus zet in een aantal complexen in de gemeenten Veendam en Delfzijl huismeesters in om de complexen schoon, heel en veilig te houden. Maar daarnaast hebben de huismeesters ook een belangrijke rol in de sociale contacten en sociale controle. In sommige complexen is het zelfs zo dat de huismeester activiteiten organiseert voor de bewoners.

• **Herinrichting garagestrook Zaanstraat/Lekstraat in Winschoten**

In 2015 zijn de woningen aan de Zaanstraat en Lekstraat in Winschoten grootschalig gerenoveerd en verduurzaamd. Op het wensenlijstje van bewoners en Acantus stond het opknappen van de garagestrook gelegen tussen de beide straten. Het straatwerk was slecht, bewoners gebruikten de ruimte voor opslag en de erfafscheidingen waren slecht onderhouden. In 2017 hebben we dit opgepakt. De wijkconsulent heeft met de huurders een plan gemaakt om de garagestrook opnieuw in te richten.

• **Proathuus voor huurders van seniorencomplex De Schans in Winschoten**

Een langgekoesterde wens van een aantal oudere huurders uit appartementencomplex De Schans in het centrum van Winschoten is in vervulling gegaan. In een voormalige kantoorpand aan de Blijhamsterstraat heeft Acantus een ruimte beschikbaar gesteld als recreatieruimte voor deze huurders. Er worden koffieochtenden en diverse activiteiten door en voor de huurders georganiseerd. In het voorjaar van 2017 is de ruimte officieel geopend en heeft de naam 'Proathuus' gekregen.

• **Nieuwe invulling voor sloopterreinen: Inrichting Harm Luppenspark in Verzetsbuurt Finsterwolde**

Als gevolg van sloop heeft een werkgroep nagedacht over de invulling van de 'vrijgekomen' ruimte aan de Schwertmannweg in Finsterwolde. Acantus nam deel aan de werkgroep. In 2017 is het plan voor een park en ontmoetingsplaats voor de wijk gereed gemaakt en zijn (financiële) middelen gevonden om dit te realiseren. In het voorjaar 2017 is de uitvoering gestart. In 2018 is dit project afgerond en is het park feestelijk geopend.

2.5 Regionale samenwerking

Ons werkgebied betreft zes kerngemeenten. Ons woningbezit is verspreid over 90 dorpen, plaatsen en wijken. Daartoe werken we nauw samen met de Provincie, gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en collega-corporaties. Concrete voorbeelden waarin onze regionale samenwerking goed tot uiting komt, betreffen:

Nieuw huurdersplatform aardbevingsgebied

HPAG (Huurders Platform Aardbevingen Groningen) is een samenwerkingsverband tussen huurdersverenigingen in Noord-Groningen, begin 2016 opgericht naar aanleiding van de aardbevingsproblematiek. HPAG heeft als doel de belangen van de huurders in het aardbevingsgebied te behartigen. HPAG wordt professioneel ondersteund door het kennis- en adviescentrum van de Woonbond. HPAG wordt gevormd door Bewonersplatform Delfzijl (Acantus), Huurdersvereniging De Maren Appingedam (Woongroep -Marenland), Stichting Bewonersraad Slochteren (Lefier), HV Oet en Thoes Uithuizen (Stichting Uithuizer Woningbouw), HV De Huurder Loppersum (Wierden en Borgen) en Huurders Advies Groep (Groninger Huis). De stuurgroep van HPAG overlegt met de vertegenwoordigers van alle corporaties.

ZorgThuis: project met mbo-studenten van ROC Noorderpoort

In het schooljaar 2016/2017 is het mbo-project Zorg (T)huis van Acantus en Campus Winschoten vervolgd. Acantus stelt hiervoor een ruimte ter beschikking. Vanaf 2014 laten we samen met Campus Winschoten studenten van verschillende opleidingen experimenteren met en onderzoek doen naar domotica en zorg aan huis. De uitkomsten gebruiken wij om ons een beeld te vormen bij de aanpassingen en voorzieningen die ingezet kunnen worden om oudere bewoners langer veilig en zelfstandig in huis te laten wonen.

Samenwerken met Welzijn, Wonen en Zorg in Vlagtwedde

In 2012 hebben we samen met de gemeente Vlagtwedde, corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties, een koersdocument 'Wonen en Zorg' vastgesteld. De uitvoering van het Koersdocument gebeurt momenteel door een stuurgroep en twee projectgroepen waarin Acantus met alle deelnemende organisaties, is vertegenwoordigd. Er worden projecten voorbereid voor een woonzorgservice of een woonservicezone voor in de dorpen Ter Apel en Vlagtwedde. Alle betrokken organisaties stemmen hun activiteiten af met als doel de voorzieningen zo goed mogelijk te nutten en te behouden voor de dorpen. Wij zijn positief over deze manier van samenwerken en zijn van mening dat deze manier van samenwerken, afstemmen en investeren ook goed toepasbaar is in andere krimpgebieden.

Huishoudens helpen besparen met de Voorzieningswijzer in Pekela en Bellingwedde

Honderd huishoudens in de gemeenten Pekela en Bellingwedde konden van november 2017 tot en met januari 2018 meedoen aan De VoorzieningsWijzer. De VoorzieningsWijzer is een applicatie die inwoners helpt optimaal gebruik te maken van inkomensregelingen en te besparen op hun energielasten en zorgverzekering. De verwachting is dat een gemiddelde besparing van € 600 per jaar haalbaar is. Huishoudens die meedoen, krijgen thuis bezoek van een bespaarexpert van de Voorzieningswijzer. De expert laat zien waar de bewoner recht op heeft en hoe deze kan besparen. Er wordt gekeken naar minimaregelingen, toeslagen en of de zorgverzekering of het energiecontract voordeliger kunnen. Vervolgens helpt de expert met het aanvragen van alle regelingen en contracten.

De samenwerking met de VoorzieningsWijzer is een gezamenlijk initiatief van de gemeenten Pekela, Bellingwedde (Westerwolde i.o.) en Acantus. Zij willen graag bijdragen aan het bestrijden van armoede en schuldenproblematiek. Zij vinden het belangrijk dat bewoners kunnen deelnemen in de samenleving, prettig kunnen wonen en dat bewoners na het betalen van de vaste lasten geld overhouden voor andere dingen.

Onderzoek hbo-studenten naar woonwensen

In Vlagtwedde hebben studenten van de Hanzehogeschool onderzoek gedaan naar het betrekken van bewoners bij het opzetten van een woonservicezone in het dorp. Woonservicecentrum De Bolderborg in Vlagtwedde, eigendom van Woonzorg Nederland, kampt met leegstand. Ook in ons seniorencomplex Weitezicht was leegstand. Uit het onderzoek van de studenten bleek dat veel inwoners van Vlagtwedde deze complexen niet aantrekkelijk vinden vanwege de wat afgelegen ligging ervan. Naar aanleiding hiervan hebben we samen met Woonzorg Nederland en de gemeente besloten tot de start van een stedenbouwkundig onderzoek.

2.6 Bedrijfsvoering

In 2017 is met betrekking tot onze bedrijfsvoering veel aandacht geweest voor:

Prestatieafspraken

Onze prestatieafspraken komen tot stand met nadrukkelijke inbreng van gemeenten en huurdersorganisaties. Per kern legen we samen op papier de gemaakte afspraken vast. Afspraken gaan over eventuele nieuwbouw, betaalbaarheid en kwaliteit en duurzaamheid van woningen:

2016

In 2016 zijn volgens de nieuwe kaders van de Woningwet, prestatieafspraken gemaakt met alle kern-gemeenten en huurdersorganisaties. In 2017 hebben we hieraan uitvoering gegeven. Wij hebben met gemeenten en huurdersorganisaties afspraken gemaakt op het gebied van leefbaarheid, betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van onze woningvoorraad. Dit heeft geresulteerd in afspraken over grote en kleinere investeringen in ons woningbezit, plannen voor sloop en nieuwbouw en een bijdrage (vanuit Acantus) per woning voor de leefbaarheid rondom onze huurwoningen. De realisatie van deze afspraken was in de praktijk niet altijd haalbaar. Dit heeft ertoe geleid dat een aantal investeringen in overleg, anders zijn ingevuld.

2017

In het voorjaar 2017 is het proces rondom de biedingen en prestatieafspraken voor 2018 opgestart. In het najaar 2017 is dit afgerond in (wederzijdse) getekende overeenkomsten voor 2018. Deze bevatten ook een doorkijk richting 2019. Bij de totstandkoming van de afspraken 2018 is specifieke aandacht geweest voor de reguliere volkshuisvestelijke onderwerpen, de zorggerelateerde onderwerpen en de huisvesting van bepaalde doelgroepen.

Wijk-ontwikkelplannen

In de prestatieafspraken 2017 is met een aantal gemeenten afgesproken om voor bepaalde wijken/dorpen zogenaamde wijk-ontwikkelplannen op te stellen. Dit zijn integrale toekomstplannen voor een bepaalde wijk (met regie vanuit de gemeente). Onze wijk-ontwikkelplannen bevatten een visie over de sociale woningvoorraad, infrastructuur, voorzieningen en het groen. In 2017 is bijvoorbeeld gewerkt aan;

Woonvisie Delfzijl en gebiedsvisie Delfzijl-Noord

Gelijktijdig met het inspectieprogramma in Delfzijl, heeft Acantus met de gemeente Delfzijl gewerkt aan de komst van een woonvisie voor de gemeente en een gebiedsvisie voor Delfzijl-Noord. Er is input opgehaald bij inwoners, er is een aantal inloopbijeenkomsten georganiseerd en in de buurt is er (met inzet van een zogenaamde een koffiekar) veelvuldig met de inwoners gesproken over de toekomst van het wonen in Delfzijl.

In 2017 is zowel de visie inspectieprogramma als de woonvisie Acantus- gemeente vastgesteld. Hiermee heeft Acantus (en de gemeente) het beeld duidelijk voor de herstructureringsopgave.

Wijkontwikkelplan Bareveld

Onder regie van de gemeente Veendam en in samenwerking met de huurdersorganisatie Commissie Huurzaken, is voor Bareveld een start gemaakt met het maken van een ontwikkelplan voor de wijk Bareveld. Dit conform de gemaakte prestatieafspraken. In 2018 komt er, in nauwe samenwerking met de bewoners, een inhoudelijk voorstel hoe de wijk de komende jaren moet gaan veranderen.

Benchmark 2017

In de Aedes Benchmark 2017 zijn wij vergeleken met andere corporaties. In de benchmark zijn alle prestatievelden voorzien van een letterscore.

Wij zijn tevreden met onze scores. Onze scores voor betaalbaarheid & beschikbaarheid zijn vergelijkbaar met die van de andere corporaties. Onze kosten voor onderhoud liggen hoger. Dit is enerzijds verklaarbaar omdat wij ons bezit duurzamer willen maken. Anderzijds kunnen wij hierin verbeteren. Een van de redenen waarom we gestart met onze organisatieontwikkeling (Onderhoud op alle fronten) en de herijking van onze portefeuillestrategie.

Totaalscore Acantus 2017 op huurdersoordeel	B
Totaalscore Acantus 2017 op bedrijfslasten	A
Totaalscore Acantus 2017 op Onderhoud & Verbetering	C
Totaalscore Acantus 2017 op Beschikbaarheid & Betaalbaarheid	A
Totaalscore Acantus 2017 op Duurzaamheid	C

A betekent boven gemiddeld, B gemiddeld en C beneden gemiddeld.

Waardering tegen marktwaarde

In de Woningwet is opgenomen dat corporaties met ingang van het boekjaar 2016 hun bezit moeten waarderen op marktwaarde in verhuurde staat. Acantus past de full-versie van het waarderingshandboek toe. Acantus heeft al jarenlange ervaring met marktwaarderingen. Voor een nadere analyse wordt verwezen naar hoofdstuk 3.1.

Governance en aangepaste reglementen

Wij laten graag zien waarvoor wij staan, waarop wij aanspreekbaar zijn en hoe wij ons verantwoorden. Daarom binden we ons aan de Governancecode Woningcorporaties 2015. Voor inhoudelijke informatie verwijzen wij naar onze website

www.acantus.nl/over-acantus/toezicht-en-verantwoording/aedescode-en-governancecode/

Acantus vindt het belangrijk om financiële en operationele risico's te beheersen en om transparant verantwoording af te leggen over de treasury-activiteiten. In een treasurystatuut zijn de uitgangspunten vastgelegd voor de administratieve organisatie en de interne controle. Hierin zijn ook de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de diverse functionarissen. De externe accountant toetst hier jaarlijks op. Zie voor de toepassing van het treasurystatuut hoofdstuk 3.

In 2017 zijn meerdere governance documenten herzien/ aangepast. Er is een klokkenluidersregeling vastgesteld en het integriteitsbeleid en een de gedragscode 'ongewenste omgangsvormen' zijn geactualiseerd. In 2017 is het managementreglement aangepast. Het vorige reglement was een jaar geldig en moest vernieuwd worden. Over dit reglement is in december 2017 door de bestuurder besloten. Daarnaast is in 2017, in verband met nieuwe regelgeving in de Veegwet, het financieel reglement opnieuw vastgesteld. Tevens is eind december de interne mandateringsregeling geactualiseerd en overeenkomstig gemaakt met de organisatieontwikkeling in het kader van Onderhoud op alle fronten.

Incident 2017, explosie

19 april 2017 heeft er een zware explosie plaatsgevonden in een van onze appartementen aan de Julianalaan in Veendam. Een gebeurtenis met afschuwelijke gevolgen. Eén van onze huurders is hierbij om het leven gekomen en zijn drie bewoners gewond geraakt. Enkele appartementen zijn dusdanig beschadigd geraakt dat ze niet meer bewoonbaar zijn. In afzienbare tijd hadden alle bewoners van de Julianalaan weer onderdak.

3 Financieel verslag

3.1 Een solide financiële positie

Om goede en betaalbare woningen voor mensen in Noordoost- en Oost-Groningen aan te bieden, zijn we continue bezig om ons bezit 'af te stemmen' op de woonwensen van onze huidige en toekomstige huurders. De in 2017 gestarte herijking van onze portefeuillestrategie helpt hierbij.

Acantus krijgt de komende 15 jaar te maken met een forse 'volkshuisvestelijke' opgave die gepaard gaat met een navenante financiële inspanning (= transformatieopgave). Uit de eerste berekeningen constateren we dat onze opgave realiseerbaar is. Om dit te borgen zullen we voortaan onze portefeuillestrategie jaarlijks moeten herijken aan de hand van de meest actuele landelijke en regionale ontwikkelingen. Om vervolgens een toets te doen naar de financiële mogelijkheden. Hiervoor hebben we een instrument ontwikkeld dat ons jaarlijks een actueel beeld oplevert van de financiële haalbaarheid van onze transformatieopgave.

Net zoals in voorgaande jaren, beoordelen we onze eigen financiële positie op basis van benchmarks. Ons eigen vermogen en de omvang van onze leningenportefeuille scoort relatief goed ten opzichte van andere corporaties. Onze bedrijfskosten zijn in vergelijking met anderen gunstig. Alleen op het onderdeel onderhoudskosten scoort Acantus slechter. De interne organisatieontwikkeling is gestart waarbij de onderhoudsprocessen efficiënter ingericht zijn.

Oordeel financiële positie

De financiële positie van Acantus in 2017 is goed, dit blijkt ook uit de jaarrekening 2017. Externe toezichthouders, de huisbankier, huurdersorganisaties en stakeholders bevestigen dit beeld. Met name het oordeel van Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is in deze belangrijk. Hierbij zijn we ons ervan bewust dat we te maken hebben met specifiek- werkgebiedgebonden- ontwikkelingen zoals aardbevingen, krimp en toekomstige wetgeving.

Acantus heeft in 2017 een goed financieel resultaat behaald. De bezetting van huizen is hoger dan begroot. De uitgaven aan investeringen is lager dan begroot. Dit wordt met name veroorzaakt door de aardbevingsproblematiek en vertraging in investeringsopgaven ten gevolge van de wet natuurbescherming. Acantus heeft een herijking van de portefeuillesturing gedaan waardoor het plannen van investeringen beter moeten gaan verlopen. Daarnaast hebben we in de prestatieafspraken meer investeringsafspraken opgenomen.

Toegang kapitaalmarkt

De toegang tot de kapitaalmarkt en daarmee de mogelijkheid om geld te lenen, hangt sterk samen met de financiële positie. Het is voor ons belangrijk om gebruik te kunnen maken van de borging van leningen door het WSW, omdat dit leidt tot lagere rentepercentages. In welke mate we gebruik kunnen maken van deze borging, hangt af van ons investeringsprogramma en onze financiële positie. Het WSW bepaalt dit jaarlijks met het zogenaamde borgingsplafond. Acantus kent geen belemmeringen in de borgingsruimte en dus een goede toegang heeft tot de kapitaalmarkt tegen gunstige voorwaarden.

Onderdelen financiële positie

In de jaarrekening 2017 (hoofdstuk 5) wordt de financiële positie van Acantus nader toegelicht.

Waarde van het bezit

Conform de nieuwe Woningwet waardeert Acantus het vastgoed in de jaarrekening tegen marktwaarde. Aangezien we werken in een aardbevingsgebied en de huursom van reguliere woningen in aardbevings-

gebied meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt zijn we verplicht de full-versie toe te passen. De marktwaarde bedraagt aan het einde van 2017 bijna € 850 miljoen. De waarde van het bezit wijzigt jaarlijks door verkoop, sloop, investeringen en herwaardering van het bezit. Voor Acantus geldt dat de waarde van het bezit daalt en achterblijft bij de waardeontwikkeling van de rest van Nederland.

Beleidsmatige beschouwing over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie

Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Acantus. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het 'handboek modelmatig waarderen marktwaarde', het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd aan een goed geïnformeerde derde. Om tot deze waarde te komen wordt een berekening gemaakt van de netto contante waarde van alle met het vastgoed samenhangende te verwachten kasstromen voor de komende 15 jaar. Hierbij gaat men uit van een koper die de exploitatie van het vastgoed zo optimaal mogelijk inricht. Dit betekent bijvoorbeeld de huur maximaal verhogen waar mogelijk, minimale uitgaven aan onderhoud en beheer en het vastgoed weer verkopen als dat voordeliger blijkt.

Wij hebben een volkshuisvestelijke doelstelling en streven geen winstmaximalisatie na. Wij zullen de marktwaarde van ons bezit meestal niet realiseren. Om meer aan te sluiten met de werkelijkheid van een corporatie is er ook de waardering van het vastgoed op basis van bedrijfswaarde. Ook hiervoor wordt een berekening gemaakt van de netto contante waarde van alle aan het vastgoed gerelateerde kasstromen die in de toekomst verwacht worden. Voor de bedrijfswaarde zijn dit (in tegenstelling tot de berekening van de marktwaarde) de kasstromen op basis van het beleid van de organisatie. In het geval van Acantus onder andere haar eigen huur, onderhouds- en verkoopbeleid. In deze paragraaf is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

Verskil marktwaarde en bedrijfswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde per ultimo 2017 ziet er als volgt uit:

Marktwaarde 31-12-2017	€ 849.786.753
Bedrijfswaarde 31-12-2017	€ 428.430.518
Verskil	€ 421.356.235

Indien Acantus de bedrijfswaarde als waarderingsgrondslag zou hanteren, zou het eigen vermogen dalen met het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde, een bedrag van € 421,4 miljoen.

Verschillenanalyse

Hieronder lichten we de belangrijkste componenten toe die het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde verklaren:

• Niet uitponden

Bij de bepaling van de marktwaarde worden voor ieder complex woningen twee scenario's doorgerekend, één waarin alle vrijkomende woningen tegen de getaxeerde leegwaarde worden verkocht (uitponden) en één waarin alle vrijkomende woningen tegen de getaxeerde markthuur opnieuw worden verhuurd (door-exploiteren). Het scenario met de hoogste uitkomst wordt als marktwaarde gezien. In de meeste gevallen is dat het uitpondscenario. Acantus heeft echter maar een beperkte verkoopstrategie en een uitpondstrategie zal in werkelijkheid niet vaak van toepassing zijn. Als de marktwaarde berekend zou worden met alleen door exploitersscenario's voor alle complexen zou de waarde van het bezit € 71,7 miljoen lager zijn. In de

bedrijfswaardeberekening wordt niet gerekend met scenario's, maar wordt voor de woningen die als beleid een verkooplabel hebben verkoop ingerekend voor de eerst vijf jaar, afhankelijk van de mutatiekansen voor het betreffende complex.

• Lagere huur

Bij het bepalen van de marktwaarde wordt er vanuit gegaan dat bij mutatie de huur zo ver mogelijk omhoog gaat. De bovengrens is de getaxeerde markthuur of een eventuele lagere wettelijke maximale huur. Het beleid van Acantus is om goede en betaalbare huisvesting te bieden voor onze (potentiële) huurders, de streefhuren (nieuwe huur bij een mutatie) en de actuele huur liggen daarom vaak lager dan wat maximaal kan en mag. De gemiddelde werkelijke huur ligt bij Acantus op 87% van de gemiddelde markthuur en op 72% van de wettelijke maximale huur. Daarnaast is bij Acantus sprake van inflatievolgend huurbeleid voor de reguliere huurverhoging terwijl bij de marktwaarde de maximale huurstijgingen worden ingerekend.

• Meer onderhoud

Voor het bepalen van de onderhoudslasten voor de marktwaarde, wordt het in de (commerciële) markt gebruikelijke onderhoud ingerekend. Dit is veelal lager dan het onderhoud dat een corporatie uitvoert.

• Meer beheer

Daarnaast zijn de beheerlasten van een belegger zo laag mogelijk, terwijl Acantus ook andere taken uitvoert (bijvoorbeeld leefbaarheid).

Eigen en vreemd vermogen

Gewaardeerd tegen marktwaarde, ligt de verhouding tussen eigen en totaal vermogen (solvabiliteit) rond de 72%. Deze verhouding ligt ruim boven de minimumeisen van de AW. Door deze goede verhouding zijn de rentelasten en -risico's voor Acantus relatief laag.

Kasstroom

De totale kasstroom over 2017 bedraagt € 17,0 miljoen positief.

Kasstroom operationele activiteiten

De kasstroom operationele activiteiten was € 4,3 miljoen hoger dan begroot. Er zijn lagere onderhoudsuitgaven gerealiseerd dan begroot (€ 1,6 miljoen). Hiervoor zijn meerdere oorzaken. Door minder huuropzeggingen is minder mutatieonderhoud uitgevoerd. Ook aan planmatig onderhoud is minder uitgegeven. Vooral door lagere uitgaven aan schilderwerk omdat dit werkproces anders is ingericht. Woningen in Delfzijl die worden geïnspecteerd door NCG zijn uit het onderhoudsprogramma gehaald. Verder zijn een aantal woningen doorgeschoven omdat onderhoudswerkzaamheden niet nodig waren.

Verder hebben we in 2017 minder besteed aan leefbaarheidsuitgaven dan begroot (€ 0,7 miljoen). In 2018 wordt met huurdersorganisaties besproken hoe we dit budget beter kunnen benutten. Onze bedrijfsuitgaven zijn minder dan begroot (€ 1,5 miljoen).

Kasstroom (des)investeringen

De opbrengsten van de verkoop van woningen en grond zijn € 4,4 miljoen hoger dan begroot. Een belangrijke oorzaak hiervoor is dat we 15 woningen meer hebben verkocht (zie feiten en cijfers). Daarnaast was er sprake van een hogere opbrengst van de woningen. Ook worden de grondverkoop niet begroot. De uitgaven voor nieuwbouw van huurwoningen zijn € 7,8 miljoen lager dan begroot. In 2017 is één project van 8 woningen opgeleverd. Verder is één project van 10 woningen onderhanden. We hadden start bouw van 29 woningen begroot. De investeringen in bestaand bezit vielen € 2,2 miljoen lager uit dan begroot.

Risicomanagement

Bij de realisatie van onze missie, visie en doelstellingen horen ook risico's. Met behulp van risicomanagement brengen wij in kaart welke risico's er zijn, hoe groot de risico's zijn en of er aanvullende maatregelen nodig zijn om de gesignaleerde risico's te verkleinen. Bij de implementatie van risicomanagement maakt Acantus gebruik van de systematiek van het Nederlands Adviesbureau voor Risicomanagement (NARIS).

Bij het bepalen van de 'omvang' van een risico maken we onderscheid tussen het bruto - en netto risico. Het bruto risico is de omvang van het risico vóórdat er beheersmaatregelen zijn getroffen. Met behulp van de inzet van beheersmaatregelen kan een groot bruto risico worden omgezet naar een klein netto risico. Dit is niet altijd mogelijk, met name voor risico's die van buitenaf komen.

Een aantal belangrijke netto risico's betreft:

1. Overheidsbeleid

Door wijzigingen in het beleid beïnvloedt de rijksoverheid de financiële ruimte van woningcorporaties. In het recente verleden heeft het rijk bijvoorbeeld de verhuurderheffing geïntroduceerd waardoor de investeringsruimte van woningcorporaties flink afnam. Momenteel heerst onzekerheid over de financiering van de huurtoeslag. Zo mogelijk komt de financiering hiervan in de toekomst deels voor rekening van de woningcorporaties. Acantus probeert via Aedes invloed uit te oefenen op het overheidsbeleid. Daarnaast brengt Acantus de speciale problematiek van de regionale woningmarkt regelmatig onder de aandacht van het kabinet. Via de afdeling Strategie en Beleid wordt het kabinetsbeleid nauwkeurig gevolgd om vroegtijdig impactanalyses te kunnen maken.

2. Aardbevingen

Een deel van het woningbezit van Acantus heeft te maken met aardbevingen. Hoewel er diverse trajecten lopen voor de vergoeding van de financiële schade vormen aardbevingen een significant risico voor onze doelstellingen. De bevingen hebben een vertragend effect op de realisatie van onze vastgoedambities in het gebied en hebben daarnaast effect op de leefbaarheid en het welbevinden van onze huurders. In de weg naar oplossingen zijn er veel partijen actief en zijn rollen en verantwoordelijkheden niet altijd duidelijk. Voor een nadere toelichting zie Hoofdstuk 5 paragraaf 5.4.

3. Bevolkingskrimp

Uit woningmarktonderzoek blijkt dat de omvang van de bevolking in ons werkgebied in de komende jaren naar verwachting flink zal afnemen. We verwachten dat de vraag naar onze huurwoningen in de komende 15 jaar met circa 1.000 woningen zal afnemen en wij anticiperen hierop bij onze toekomstige investeringsplannen. Het risico bestaat dat er een overschot aan sociale huurwoningen ontstaat en de waarde van ons bezit daardoor voor een deel teniet gaat. Onze portefeuillestrategie is gebaseerd op de meest recente woningmarktonderzoeken en wordt jaarlijks herijkt.

4. Concurrentie koopmarkt

Om op lange termijn over voldoende financiële middelen te beschikken (voor het dekken van onze kosten) moeten we jaarlijks de huren verhogen met gemiddeld de inflatie. Onze onderhoud, beheer en leefbaarheidskosten stijgen immers gemiddeld met dit percentage. Tegelijk wordt mede als gevolg van bevolkingskrimp op lange termijn een overschot van "goedkope" koopwoningen verwacht in onze regio. De kans bestaat dat doordat de prijzen op de koopmarkt onder druk komen te staan en de koopmarkt in toenemende mate een concurrent wordt voor de sociale huurmarkt. Aanvullend bestaat de mogelijkheid dat leegstaande koopwoningen te huur worden aangeboden waardoor het aanbod huurwoningen stijgt. Beide effecten beïnvloeden de vraag naar huurwoningen van Acantus op negatieve wijze. Drukken op ons financiële rendement en daarmee onze mogelijkheden. We volgen de ontwikkelingen nauwgezet

en in gesprekken met de gemeenten benoemen we ook onze afwegingen m.b.t. de ontwikkelingen in de koopmarkt.

5. Prestatieafspraken

In overeenstemming met de Woningwet heeft Acantus vanaf het jaar 2017 prestatieafspraken gemaakt met de kerngemeenten. Acantus wil een betrouwbare partner zijn en afspraken nakomen. Verschillende oorzaken hebben ertoe geleid dat het in 2017 niet is gelukt alle gemaakte afspraken na te komen. Dit heeft een negatief effect op het imago van Acantus en kan van invloed zijn op de samenwerking in de komende jaren. Daarom heeft het behalen van de prestatieafspraken prioriteit, mede omdat we fors gaan investeren in ons werkgebied. Het behalen van de afspraken, blijft een uitdaging en is daarmee ook een risico.

In 2018 werken we verder aan de bedrijfsbrede integratie van risicomanagement. De focus ligt in 2018 met name op de bewustwording en formalisering van risicomanagement als onderdeel van de planning & controlcyclus.

Resultaten 2017

De resultaten 2017 kunnen ten opzichte van 2016 en de begroting als volgt worden weergegeven. Onderstaande weergave is volgens het categorale model en is niet één op één te vergelijken met het functionele model van de resultatenrekening in hoofdstuk 5, onderdeel 5.2.

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening	Begroting	Jaarrekening	Verskil*	
	2016	2017	2017	2017	2017
Huren/vergoedingen	81.141	80.805	80.531	N	274
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	794	1.447	1.687	V	240
Geactiveerde eigen productie	118	-	2	V	2
Overige bedrijfsopbrengsten	722	251	417	V	166
Totaal opbrengsten (a)	82.775	82.503	82.637	V	134
Afschrijvingen	302	350	299	V	51
Waardeveranderingen	(8.141)	12.397	21.049	N	8.652
Salarissen	10.635	10.358	9.719	V	639
Onderhoudslasten	16.454	17.674	15.856	V	1.818
Overige bedrijfslasten	19.324	21.886	21.821	N	65
Totaal kosten (b)	38.574	62.665	68.744	N	6.079
Exploitatieresultaat (a-b)	44.201	19.838	13.893	N	5.945
Saldo financiële baten en lasten	(9.492)	(9.044)	(9.211)	N	167
Belastingen	(4.963)	(4.137)	5.892	V	10.029
Jaarresultaat na belastingen	29.746	6.657	10.574	V	3.917

* V = voordelig, N = nadelig ten opzichte van de begroting

Resultaten 2017 in vergelijking tot resultaten 2016

Het totale resultaat over 2017 is € 19,2 miljoen lager dan het resultaat over 2016. Dit lagere resultaat heeft diverse oorzaken. Voornamelijk oorzaken zijn de posten huren/vergoedingen, waardeveranderingen, overige bedrijfslasten, salarissen en vennootschapsbelasting. Hierna geven we een korte toelichting op deze afwijkingen:

- De huren en vergoedingen zijn ten opzichte van 2016 met name gedaald door lagere aantallen verhuureenheden ten opzichte van 2016.
- De post waardeveranderingen is in 2017 € 29,2 miljoen hoger door met name een afname van de marktwaarde ten opzichte van 2016 waarin een toename van de marktwaarde was gerealiseerd.
- De post overige bedrijfslasten zijn ten opzichte van 2016 rond € 2,5 miljoen hoger. Dit wordt vooral veroorzaakt door hogere lasten van leefbaarheid en verhuurderheffing. De korting verhuurderheffing wegens sloop is met ingang van 2017 gepresenteerd onder de post waardeverandering met betrekking tot het onderdeel herstructurering en niet meer gesaldeerd onder de post verhuurderheffing. Daarnaast is de post overige personeelskosten hoger uitgevallen ten opzichte van 2016 vanwege het vormen van een reorganisatievoorziening in 2017 door het programma Onderhoud op alle fronten.

Resultaten 2017 in vergelijking met de begroting 2017

Hieronder volgt een nadere analyse van de belangrijkste verschillen in de resultaten ten opzichte van de begroting 2017.

Huren/vergoedingen

De netto huuropbrengst en vergoedingen (voor leegstand) wijkt € 0,7 miljoen nadelig af van de begroting. De derving door leegstand is € 0,4 miljoen lager dan begroot. Het aantal leegstaande woningen eind 2017 (209) is lager dan begroot (347). De realisatie derving door oninbaarheid huren en vergoedingen is conform begroting. De derving door oninbaarheid overige vergoedingen, onder andere doorbelaste mutatiekosten, is verwerkt bij overige vergoedingen.

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

In 2017 zijn er 50 woningen verkocht. Begroot was de verkoop van 35 woningen. De tabel hieronder toont de gemiddelde verkoopprijs en verkoopmarge van de 50 woningen.

	Begroot Sociaal	Begroot Commercieel	Sociaal 2017	Commercieel 2017
Aantal	34	1	28	22
Gemiddelde verkoopprijs	€ 103.088	€ 238.000	€ 82.600	€ 212.230
Gemiddelde verkoopmarge	€ 29.988	€ 30.000	€ 13.167	€ 29.527

Daarnaast is er 1 bedrijfspand verkocht in 2017. Verkoop van bedrijfspanden was niet begroot in 2017. De verkoop van woningen door Acantus betreft zowel DAEB als niet-DAEB woningen. In beide gevallen betreft het woningen die geen deel uitmaken van de doelportefeuille van Acantus en in het kader van de transformatieopgave afgestoten worden.

In 2017 is de verkoop van de niet-DAEB-woningen aangetrokken in vergelijking met het jaar ervoor. In het kader van de actualisatie van de portefeuillestrategie zal in de eerste helft van 2018 opnieuw worden beoordeeld of de hoeveelheid ‘te verkopen’ woningen aansluit bij de vraag naar huurwoningen. Daarbij nemen we ook de opvatting van de gemeenten in ons werkgebied, mee. Gemeenten hebben in het kader van de prestatieafspraken laten weten de verkoop van woningen door Acantus in het kerngebied zo veel mogelijk te willen beperken.

In 2017 is één nieuwbouw huurproject opgestart op eigen grond, namelijk de 10 woningen aan de Jan van Galenlaan in Winschoten. De inbreng van de kavels hiervoor bedraagt € 90.000.

Verkoop nieuwbouwkavels

In 2017 zijn er 13 kavels verkocht. Naast het resultaat gerealiseerd op de verkochte kavels, is ook resultaat genomen van verkochte kavels van voorgaande jaren waarbij uit voorzichtigheidsprincipe geen resultaat was genomen in de afgelopen jaren. Het totaal gerealiseerde resultaat is € 0,5 miljoen. Daarnaast zijn er losse percelen grond verkocht aan particulieren en aan een zorginstelling.

Waardeveranderingen

Onder de post waardeveranderingen materiële vaste activa zijn opgenomen:

- de kosten van de herstructurering (sloop);
- de onrendabele delen op investeringen in nieuwe huurwoningen;
- de onrendabele delen op investeringen van het bestaand bezit;
- afwaardering van de te koop staande kavels;
- de herrekening marktwaarde van ons bezit.

Bedragen € 1.000	Begroting 2017	2017	Vershil*
Kosten herstructurering	8.647	3.656	V 4.991
Onrendabel deel nieuwbouw huurwoningen	1.755	1.849	N 94
Investeringen bestaand bezit	4.612	1.052	V 3.560
Afwaardering kavels	-	58	N 58
Herwaardering marktwaarde	(2.617)	14.434	N 17.051
Totaal	12.397	21.049	N 8.652

* V = voordelig, N = nadelig

Kosten herstructurering

De kosten van sloop zijn € 5 miljoen lager dan begroot. De lagere last wordt veroorzaakt doordat de korting verhuurderheffing wegens sloop onder kosten herstructurering is verantwoord in 2017 en niet meer gesaldeerd onder de verhuurderheffing. Voor 2017 was de korting € 4,3 miljoen.

Onrendabel deel nieuwbouw huurwoningen

In 2017 zijn er 8 woningen opgeleverd aan de Scholtenswijk te Oude Pekela. Aangezien de start van de bouw van deze woningen in 2016 heeft plaatsgevonden, is de onrendabele top in 2016 genomen. In 2017 heeft bij de afwikkeling van dit project, een herrekening plaatsgevonden. In 2017 is de bouw gestart van 10 woningen aan de Jan van Galenlaan te Winschoten, de onrendabele top is reeds in 2016 genomen aangezien de opdracht tot bouwen van de woningen in 2016 is verstrekt aan de aannemer. De herrekening is wel uitgevoerd. In 2017 is gestart met de (ver)nieuwbouw van woongebouwen aan de Koningstraat te Ter Apel die worden gehuurd door Humanitas. Voor dit project is een onrendabele top genomen van € 1,9 miljoen.

Investeringen bestaand bezit

In 2017 is voor een bedrag van € 2,8 miljoen aan investering aan bestaand bezit verwerkt. De begroting ging uit van € 5,5 miljoen. De voornaamste oorzaak van het verschil betreft het niet doorgaan van het ‘zorggeschikt maken’ en een minder hoge uitgave aan grote pakketten. Bij een tweetal projecten, gestart in 2017 en doorlopend in 2018, is een onrendabele top genomen van € 1 miljoen.

Afwaardering kavels

Deze post is niet begroot. Dit betreft een afwaardering van kavels naar opbrengstwaarde. Per project is beoordeeld wat de verwachte opbrengstwaarde is.

Herwaardering marktwaarde

De begroting 2017 ging uit van een stijging van € 2,6 miljoen aan marktwaarde. De realisatie ultimo 2017 is een daling van de marktwaarde met € 14,4 miljoen. De daling wordt veroorzaakt door het verplicht toepassen van een nieuwe verkoopregel in de marktwaardering. Dit betreft een exploitatiebeperking van gereguleerd bezit waarbij de koper het aangekocht bezit zeven jaar moet doorexpluiten. Het is niet toegestaan om uit te ponden. Deze regel heeft een dalend effect op de marktwaardering van ons bezit.

Salariskosten

De salariskosten over 2017 liggen € 0,6 miljoen onder begroting. Verklaarbaar doordat in 2017 8,9 fte minder is ingezet voor Acantus. Het aantal fte bedraagt gemiddeld 159,1 (begroot 168,0).

Onderhoudskosten

Bedragen € 1.000	Begroting 2017	2017	Vershil*
Storingsonderhoud	3.843	3.768	V 75
Mutatieonderhoud	2.340	1.938	V 402
Planmatig onderhoud	14.798	13.592	V 1.206
Totaal onderhoud inclusief eigen onderhoudsdienst	20.981	19.298	V 1.683
Af: kosten eigen onderhoudsdienst	(3.307)	(3.443)	N 136
Totaal	17.674	15.856	V 1.819

* V = voordelig, N = nadelig

Zoals uit voorgaande tabel blijkt, zijn de totale onderhoudsuitgaven over 2017 € 1,8 miljoen lager dan begroot. Het storingsonderhoud komt per saldo € 0,1 miljoen lager uit ten opzichte van de begroting. Het aantal reparatieverzoeken is lager dan begroot. Het mutatieonderhoud komt per saldo € 0,4 miljoen lager uit dan begroot. Dit wordt veroorzaakt door een lager aantal mutaties dan begroot.

De uitgaven voor planmatig onderhoud en contractonderhoud komen € 1,2 miljoen lager uit dan begroot. De onderschrijding is voornamelijk toe te wijzen aan het schilderwerk. Woningen in Delfzijl die worden geïnspecteerd door de NCG zijn uit het programma gehaald. Verder zijn een flink aantal woningen doorgeschoven omdat werkzaamheden niet nodig waren.

De doorberekende uren van de eigen onderhoudsmedewerkers aan planmatig en niet-planmatig onderhoud liggen € 0,1 miljoen boven de begroting.

Overige bedrijfslasten

Per saldo vallen de overige bedrijfslasten € 0,1 miljoen lager uit dan begroot. Op inleenkosten van personeel is een forse overschrijding van € 0,7 miljoen. Een aantal fte's worden op payroll basis ingehuurd en zijn begroot onder de post salarissen maar de kosten worden geboekt op inleen. Een aantal medewerkers heeft in 2017 Acantus verlaten en dit is tijdelijk ingevuld met interim medewerkers.

Op overige personeelskosten is een onderschrijding van € 0,4 miljoen, er is onder andere een lagere last op de opleidingskosten van € 0,2 miljoen gerealiseerd.

Voordelen zijn behaald op de onderdelen kosten leveringen en diensten, sectorspecifieke heffing, er is geen saneringsheffing in rekening gebracht in 2017.

De korting verhuurderheffing wegens sloop is nu gepresenteerd onder de herstructureringskosten, zoals reeds eerder genoemd in deze rapportage.

Belastingen

De post belastingen is opgebouwd uit vijf componenten:

- De jaarvrijval van de in 2008 gevormde latente belastingvordering van € 50.000 inzake leningen en derivaten.
- De mutatie van de gevormde actieve latentie inzake fiscale afschrijvingspotentieel van ons bezit. De mutatie in 2017 bedraagt € 0,9 miljoen.
- De mutatie van de gevormde passieve latentie inzake fiscale waarde versus marktwaarde van ons bezit. De mutatie in 2017 bedraagt € 1,3 miljoen.
- De mutatie van de gevormde actieve latentie inzake grondposities bedraagt voor 2017 € 6,1 miljoen.
- De last inzake vennootschapsbelasting over 2017 bedraagt € 2,4 miljoen. Begroot was € 4,1 miljoen. De bedragen zullen pas bij de aangiftes over 2017 en latere jaren definitief worden.

3.2 Balans 2017

De balans kan in verkorte vorm als volgt worden weergegeven.

Bedragen x € 1 miljoen	2016	Begroting 2017	2017	Bedragen x € 1 miljoen	2016	Begroting 2017	2017
Materiële vaste activa	878,1	887,6	852,0	Eigen vermogen	650,7	656,7	661,3
Financiële vaste activa	5,8	0,5	12,8	Voorzieningen	2,2	0,4	3,9
Vlottende activa	5,3	4,3	9,6	Langlopende schulden	244,6	244,6	213,2
Liquide middelen	25,6	22,0	42,6	Kortlopende schulden	17,2	12,7	38,6
Totaal	914,7	914,4	917,0	Totaal	914,7	914,4	917,0

Invullen financieringsbehoefte 2017

Er zijn in 2017 geen nieuwe leningen aangetrokken. De investeringen in 2017 zijn gefinancierd uit de operationele kasstroom. De rentelast van de leningenportefeuille ultimo 2017 komt uit op gemiddeld 3,8 procent.

Renterisico's

De financieringsbehoefte in 2018 en de opvolgende jaren zal toenemen. Zoals eerder in dit verslag toegelicht is een investeringsopgave nodig (transformatieopgave). De investeringen nemen de komende jaren fors toenemen en kunnen deels uit de operationele kasstroom worden gefinancierd. In 2018 zal Acantus nieuwe leningen moeten aantrekken. Daarnaast zullen er in de komende jaren reguliere herfinancieringen plaatsvinden. Uiteraard staat de rente hiervan nog niet vast. Hiermee lopen we een normaal renterisico.

We hebben in 2006 drie Forward Starting Payers Swaps afgesloten, met als doel om leningen met een variabele rente te fixeren op een vaste rente. Een Payer Swap is een rentecontract met een waardeontwikkeling. Afhankelijk van of de rente stijgt of daalt, kan dit resulteren in een positieve of een negatieve marktwaarde. Kort gezegd zal bij een stijgende rente de swap een positieve waarde krijgen; bij een dalende rente krijgt de swap een negatieve waarde. In onze contracten is de voorwaarde opgenomen dat pas bij een negatieve marktwaarde groter dan € 7,5 miljoen er van het meerdere bedragen, als zekerheid door de bank, opgevraagd kan worden.

De waarde van de swaps ultimo 2017 is circa € 5,7 miljoen negatief. De resterende gemiddelde looptijd van de swaps is 4,0 jaar. Door de grote renteschommelingen zijn ook onderliggende waarden aan (snelle) schommelingen onderhevig. Indien nodig hebben we voldoende liquiditeiten om een mogelijke afstorting te financieren. Regelmatig stellen we de marktwaarde van de swaps vast via een tool van onze externe adviseur, gerelateerd aan de bestaande buffers. Daarnaast worden in de rapportages van de treasurycommissie en de interne financiële rapportages, waarden gemonitord en officieel gerapporteerd.

In onze jaarrekening besteden we onder het kopje ‘Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen’, onderdeel van de financiële instrumenten, uitgebreid aandacht aan de voorwaarden en uitgangspunten van de Acantus instrumenten. Zowel onze medewerkers als de toezichthouders houden hun kennis over deze financiële instrumenten op peil, onder andere door het volgen van seminars. Ontbrekende kennis wordt aangevuld door het inhuren van externe deskundigheid.

Financiële vaste activa

De onder financiële vaste activa vermelde bedragen hebben betrekking op belastinglatenties (€ 12,8 miljoen).

3.3 Statutaire bepalingen Bestuur / Raad van Commissarissen

In de statuten van Stichting Acantus wordt onder artikel 5 lid 1 bepaald dat de leden van het Bestuur geen werkzaamheden mogen uitvoeren die onverenigbaar zijn met het besturen van Acantus. Dezelfde bepalingen zijn in artikel 14 voor de leden van de Raad van Commissarissen opgenomen. In ditzelfde artikel staat ook vermeld dat de leden van de Raad van Commissarissen geen arbeidsovereenkomst met de stichting mogen hebben. Stichting Acantus voldoet aan deze voorschriften.

In artikel 11 is bepaald dat de huurders twee leden voor de Raad van Commissarissen bindend mogen voordragen.

4 Verslag Raad van Commissarissen

Samenstelling Raad van Commissarissen

In de statuten is vastgelegd dat de Raad van Commissarissen (RvC) bestaat uit minimaal vijf en maximaal zeven leden. Onze RvC bestaat uit vijf leden en is samengesteld op basis van profielschetsen. Jaarlijks wordt geëvalueerd of expertises op het gebied van volkshuisvesting, financiën, juridische en bedrijfskundige zaken voldoende geborgd zijn. In 2017 is voldaan aan de bepalingen uit de Governancecode Woningcorporaties 2015.

Benoemingen en herbenoemingen

Met de nieuwe Woningwet gelden strengere regels voor de (her)benoeming van commissarissen en bestuurders van woningcorporaties. Commissarissen dienen voor benoeming en herbenoeming te worden getoetst op geschiktheid en betrouwbaarheid. Dat is bepaald in artikel 25 lid 2 en artikel 30 lid 3 van de Woningwet. In 2017 hebben de volgende (her) benoemingen plaatsgevonden waar bij de werving is uitgevoerd met behulp van een recruitmentbureau;

Herbenoeming

In december 2017 is de heer Johan Dijkstra (huurderscommissaris en lid van de auditcommissie) herbenoemd voor de 2^e zittingstermijn ingaande per 1 januari 2018. Dit na ontvangst van een positieve zienswijze van de AW en op voordracht van de HKA.

Benoemingen

Met ingang van 1 mei 2017 is een nieuwe voorzitter van de RvC benoemd, de heer Apotheker. Dit na een positieve zienswijze op de betrouwbaarheid en de geschiktheid voor het lidmaatschap en een positief advies van de OR. Mevrouw Van Mastrigt moest eind 2016 haar functie als voorzitter RvC Acantus neerleggen vanwege haar benoeming als directeur-bestuurder bij een andere woningcorporatie. In de tussenliggende periode heeft de heer Bentum de voorzittersrol tijdelijk vervuld.

In januari 2018 is mevrouw Kuin benoemd op basis van een positieve zienswijze op de betrouwbaarheid en de geschiktheid voor het lidmaatschap. Mevrouw Kuin ‘volgt’ mevrouw De Rek op die vanwege het bereiken van het einde van haar tweede zittingstermijn, per 31 januari 2017 afscheid heeft genomen.

Op 31 december 2017 was de Raad van Commissarissen als volgt samengesteld:

Naam (functie)	Dhr. H. H. (Hayo) Apotheker (voorzitter)
Geboren	05-06-1950
Beroep	Burgemeester van Súdwest Fryslân (vanaf 1 januari 2018 waarnemend burgemeester Waadhoeke)
Nevenfuncties	Voorzitter Raad van Toezicht NHL
Lid vanaf	2017
Huidige zittingstermijn	2017-2020 (1e zittingstermijn)
Honorering	€ 19.635,-

Naam (functie)	Mevr. J.C. (Tiene) de Rek (lid)
Geboren	10-10-1965
Beroep	Interimmanager Medische diagnostiek & Advies Ommelander Ziekenhuis Groep Winschoten
Nevenfuncties	Eigenaar Blauwpurper VOF Voorzitter Stichting UMC-Lagos
Lid vanaf	2010
Huidige zittingstermijn	2014-2017 (2e en laatste zittingstermijn)
Honorering	€ 13.090,-
Naam (functie)	Dhr. M. (Max) Bentum (vice-voorzitter)
Geboren	15-03-1967
Beroep	Zelfstandig advocaat
Nevenfuncties	Vice-voorzitter landelijke paardensportbond KNHS Instructeur/ruiter cavalerie ere-escorte Lid LEADER actiegroep en steungroep Oost-Groningen
Lid vanaf	2011
Huidige zittingstermijn	2015-2018 (2e en laatste zittingstermijn)
Honorering	€ 13.090,-
Naam (functie)	Dhr. J.H. (Johan) Dijkstra (lid)
Geboren	09-11-1970
Beroep	Gemeentesecretaris Gemeente Oldenzaal
Nevenfuncties	Lid RVT Stichting Openbaar Onderwijs Basis
Lid vanaf	2014
Huidige zittingstermijn	2014-2017 (1e zittingstermijn)
Honorering	€ 13.090,-
Naam (functie)	Dhr. J.A. (Jan) Kruijer (lid)
Geboren	04-02-1951
Beroep	Directeur/aandeelhouder Figonance B.V. en Directeur Bedrijfsvoering vanaf 01-08-2014 bij WoonFriesland
Nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht Saxenburgh Groep (Ziekenhuis en Ouderenzorg Vechtdal) te Hardenberg Lid Raad van Commissarissen LTO Bedrijven BV in Wageningen Lid Raad van Commissarissen Ommelander ziekenhuis Groningen BV in Scheemda Voorzitter Raad van Commissarissen Van der Meulen Meesterbakkers bv in Hallum
Lid vanaf	2016
Huidige zittingstermijn	2016-2019 (1e zittingstermijn)
Honorering	€ 13.090,-

Bij het beoordelen van de nevenfuncties blijkt dat er conform artikel 3.3.e van het RvC-reglement geen tegenstrijdige belangen zijn en dat de leden onafhankelijk toezicht uitoefenen.

Vertegenwoordiging namens huurders

De heer Dijkstra en de heer Bentum hebben op voordracht van de huurders zitting in de RvC. Vanuit deze rol hebben zij in 2017 meerdere vergaderingen en bijeenkomsten van huurdersorganisaties bijgewoond.

Toezicht in 2017

Algemeen

De RvC houdt toezicht op de verantwoording die onze bestuurder aflegt en legt zelf ook verantwoording af over het gehouden toezicht onder andere in dit jaarverslag. De RvC adviseert de bestuurder daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken.

De RvC heeft in 2017 gelet op;

- Meerwaarde van de activiteiten van Acantus;
- Risico's van de activiteiten die Acantus onderneemt;
- Betaalbaarheid en efficiëntie;
- Verslaglegging en rapportages zowel financieel als inhoudelijk;
- Naleven van toepasselijke wet- en regelgeving.

Maatschappelijke focus en duurzaamheid

Naast bovenstaande heeft de RvC in 2017 gelet op de maatschappelijke bijdrage en maatschappelijke investeringen van Acantus in algemene zin. Besluiten van de bestuurder zijn hierop (mede) getoetst. Daarnaast is duurzaamheid een terugkerend thema geweest. In de sessie ter voorbereiding op de totstandkoming van de herijking portefeuillestrategie maar ook in gesprekken met huurders en tijdens het RvC- werkbezoek aan Delfzijl, is uitgebreid gesproken over duurzaamheid. Daarbij is duurzaamheid vanuit verschillende invalshoeken bekeken. De RvC let erop dat zaken financieel en maatschappelijk in evenwicht zijn. Tevens houdt de RvC het brede spectrum van de rol van Acantus ook met betrekking tot leefbaarheid, verduurzaming en innovaties in de gaten.

Specifiek

De RvC heeft in 2017 negenmaal overleg gevoerd (waarvan tweemaal met de accountant) in aanwezigheid van de bestuurder. Verder is overleg geweest met de huurderskoepel HKA en aansluitend met de lokale huurdersorganisaties. Ook is tweemaal overlegd met de Ondernemingsraad. Tijdens dit overleg is extra aandacht geweest voor de interne organisatieontwikkeling 'Onderhoud op alle fronten'. In de zomer van 2017 heeft de RvC gesproken met het managementteam. In het najaar van 2017 is samen met de bestuurder een werkbezoek gebracht aan de gemeente Delfzijl. Daarnaast is de RvC nauw betrokken bij de afschuwelijke gebeurtenis rondom de explosie (zie voor meer informatie bijzonderheden bedrijfsvoering). De RvC was er als support voor de bestuurder en om steun en medeleven te betuigen aan slachtoffers en medewerkers.

De RvC wordt doorlopend geïnformeerd over berichtgeving en correspondentie vanuit de AW en v.b. Aedes. Aansluitend op overleggen hebben medewerkers van Acantus presentaties gehouden over verschillende onderwerpen. In 2017 is meerdere malen een wisseling in het management opgetreden. De RvC is hierover geïnformeerd.

Onderwerpen die in 2017 bijzondere aandacht hebben gehad betreffen:

Onderhoud op alle fronten

Tijdens alle vergaderingen is de RvC geïnformeerd over de interne organisatieontwikkeling 'Onderhoud op alle fronten'. De RvC steunt deze ontwikkeling en is positief over de voortgang. Na interne besluitvorming en het adviestraject richting de OR, is zowel het plan fase 1 als fase 2,3 in 2017 ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

Aardbevingen

De bestuurder heeft de RvC meerdere malen geïnformeerd over de aardbevingsproblematiek. De RvC heeft de bestuurder meegegeven dit vooral te bezien vanuit de huidige positie in relatie tot de portefeuillestrategie.

Prestatieafspraken 2018

Conform de Woningwet zijn in 2017 prestatieafspraken gemaakt met gemeenten en huurdersorganisaties. Het 'bod' en de uiteindelijke afspraak is met de RvC gedeeld en hieraan is door de RvC goedkeuring verleend. Tussentijds is de RvC, in informerende zin, op de hoogte gebracht van de voortgang.

Zelfevaluatie

Om het toezicht te beoordelen en tot zelfreflectie te komen, is in 2017 onder begeleiding van PIT een zelfevaluatie uitgevoerd. Bij de zelfevaluatie is gesproken over gemeenschappelijke opvattingen en zienswijzen. En is een beoordeling gedaan op 'wat doen we goed, wat kan beter'. Ook de verwachtingen en de wijze waarop RvC leden elkaar onderling aanspreken is aan de orde geweest.

Commissies

De RvC heeft een remuneratiecommissie en een auditcommissie. De commissies stellen jaarlijks - ten behoeve van de RvC - een verslag op. In 2017 heeft de remuneratiecommissie (bestaande uit de heer Bentum en mevrouw de Rek) de RvC geadviseerd over:

- Vergoeding van de RvC;
- Bezoldiging van bestuurder;
- Inzet van externe (onafhankelijke) ondersteuning bij de zelfevaluatie en beoordelen van functioneren van individuele leden RvC en bestuurder;
- Profielschets en de criteria en procedures bij de benoeming van de voorzitter en het lid RvC;
- Benoeming van heer Apotheker mevrouw Kuin en herbenoeming van de heer Dijkstra;
- Positieve beoordeling naar aanleiding van het jaargesprek met de bestuurder.

Om op een goede manier invulling te geven aan de permanente educatie heeft de remuneratiecommissie in december 2017 geconcludeerd dat alle RvC leden de benodigde PE punten hebben behaald.

De auditcommissie (bestaande uit de heren Dijkstra en Kruijer) is in 2017 betrokken geweest bij:

- Advies Naris over risicomanagement;
- Financiële informatieverschaffing (waaronder de financiële trimesterrapportages) en de financiering van de Acantus;
- Bespreken van de jaarrekening en accountantsverslag, jaarverslag en begroting, deze zijn ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC;
- Het bedrijfsplan;
- De (financiële uitwerkingen) m.b.t. interne organisatieontwikkeling en portefeuillestrategie;
- Naleven/opvolgen van aanbevelingen en opmerkingen van de externe accountant;
- Profielschetsen auditor en business controller en benoeming nieuwe business controller;

De vergaderingen van de auditcommissie vinden plaats in aanwezigheid van de bestuurder, business controller en bestuurssecretaris.

Onderwerpen en dossiers

Bij de vergaderingen van de RvC is de bestuurder aanwezig en afhankelijk van de onderwerpen zijn ook leden van het managementteam en/of de controller uitgenodigd. De bestuurssecretaris verzorgt de verslaglegging en stelt de besluiten-actielijst op.

Concrete onderwerpen die in 2017 op de agenda van de RvC hebben gestaan betreffen o.a.;

Beheersing

- Jaarverslag en jaarrekening 2016;
- Kaderbrief 2018;
- Begroting 2018 en bedrijfsplan 2017;
- Prestatieafspraken 2018;
- Trimesterrapportages 2017;
- Rapportages Audit & Control 2017;
- Uitkomsten woningmarktonderzoek;

Besturing

- Aardbevingendossier waaronder ontwikkelingen Delfzijl;
- Interne organisatieontwikkeling Onderhoud op alle fronten;
- Risicomanagement;
- Portefeuillestrategie en de transformatieopgave;
- Woonleefbaarheidsplan Noord Groningen 2017-2021;
- PIT meerjaren ondersteuning RvC;
- Mooiland (eventueel aankoop vastgoed in 2018);
- Beleid woningcorporaties;
- AVG, Informatiebeveiliging (privacy).

Intern toezichtkader

- Financieel reglement;
- Samenstelling commissies RvC 2018;
- Treasury jaarplan 2018;
- Zelfevaluatie en Pit meerjaren-ondersteuning;
- Notitie wijzigingen als gevolg van de veegwet;
- Permanente scholing en educatie;
- Werving en selectie voorzitter RvC en lid RvC, Fit en propertest,
- Begroting RvC 2018.

Bestuursbesluiten die goedkeuring ontvingen van de RvC:

De RvC heeft de volgende documenten en besluiten van de bestuurder vastgesteld of goedgekeurd:

- Vaststellen van jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag 2016;
- Goedkeuring bedrijfsplan en begroting 2018;
- Goedkeuring managementletter 2017;
- Goedkeuring bod en definitieve prestatieafspraken;
- Goedkeuring besluit interne organisatieontwikkeling Onderhoud op alle fronten fase 1, en 2 en 3;
- Goedkeuring RvC begroting;
- Goedkeuring financieel reglement;
- Goedkeuring Treasurystatuut 2017;
- Goedkeuring PVA en opdracht visitatie en selectie bureau.

Rooster van aftreden

Naam	Functie	Zittingstermijn(en)
Dhr. H (Hayo).H. Apotheker	Voorzitter RvC	Zittingstermijn 1: 01-05-2017 - 31-12-2020
Mw. J.C. (Tiene) de Rek	Lid RvC Voorzitter Remuneratiecommissie	Zittingstermijn 1: 01-04-2010 - 31-12-2013 Zittingstermijn 2: 01-01-2014 - 31-12-2017
Dhr. M. (Max) Bentum	Vice-voorzitter RvC, Huurderscommissaris Lid Remuneratiecommissie	Zittingstermijn 1: 01-01-2011 - 31-12-2014 Zittingstermijn 2: 01-01-2015 - 31-12-2018
Dhr. J. H. (Johan) Dijkstra	Lid RvC, Huurderscommissaris Lid Auditcommissie	Zittingstermijn 1: 01-01-2014 - 31-12-2017 Zittingstermijn 2: 01-01-2018 - 31-12-2021
Dhr. J.A. (Jan) Kruijer	Lid RvC Voorzitter Auditcommissie	Zittingstermijn 1: 25-01-2016 - 31-12-2019

Conform de Governance Code zijn commissarissen voor maximaal twee zittingstermijnen van vier jaar benoembaar.

Directie in 2017:

Naam (functie)	Mevrouw A. (Anita) Tijmsa
Geboren	2 september 1968
Nevenfuncties (allen onbezoldigd)	Coach voor potentials in management en directie Adviesraad Stichting Leergeld Oost Groningen Lid raad van toezicht Waardebehoud Onroerend Goed Oost Groningen
Benoeming	15 augustus 2016
Benoemingstermijn	Contract tot 1 juli 2020
Aantal PE-punten	29 in 2017 (63 in 2016)
Honorering	€ 166.324,-

5 Jaarrekening

5.1 Balans per 31 december 2017 (na voorstel verwerking resultaat)

Activa

Bedragen x € 1.000

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

	31-12-2017 €	31-12-2016 €
1. DAEB-vastgoed in exploitatie	825.379	847.262
2. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	22.552	26.043
3. Vastgoed in ontwikkeling (eigen exploitatie)	82	315
	<u>848.013</u>	<u>873.620</u>

Materiële vaste activa

4. Onr. en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	4.004	4.441
	<u>4.004</u>	<u>4.441</u>

Financiële vaste activa

5. Latente belastingvordering	12.809	5.790
	<u>12.809</u>	<u>5.790</u>

Som der vaste activa	<u>864.826</u>	<u>883.851</u>
----------------------	----------------	----------------

Vlottende activa

Voorraden

6. Vastgoed bestemd voor verkoop (woningen)	1.856	1.703
7. Vastgoed bestemd voor verkoop (kavels)	1.791	1.829
8. Magazijnvoorraden	411	475
	<u>4.058</u>	<u>4.007</u>

Vorderingen

9. Huurdebiteuren	715	708
10. Overige vorderingen	4.847	79
11. Overlopende activa	4	514
	<u>5.566</u>	<u>1.301</u>

Liquide middelen

12. Liquide middelen	42.537	25.578
	<u>42.537</u>	<u>25.578</u>

Som der vlottende activa	<u>52.161</u>	<u>30.236</u>
--------------------------	---------------	---------------

Totaal activa	<u>916.987</u>	<u>914.737</u>
---------------	----------------	----------------

Passiva

Bedragen x € 1.000

Eigen vermogen

13. Overige reserves	336.586	304.049
14. Herwaarderingsreserve	324.690	346.652
	<u>661.276</u>	<u>650.701</u>

Voorzieningen

15. Voorziening jubileumuitkering	373	409
16. Voorziening ORT nieuwbouw- c.q. renovatieprojecten	2.678	364
17. Voorziening latente belastingverplichting	111	1.381
18. Reorganisatievoorziening	756	-
Totaal voorzieningen	<u>3.918</u>	<u>2.154</u>

Langlopende schulden

19. Leningen overheid	9.699	10.121
20. Leningen kredietinstellingen	203.490	234.507
Totaal langlopende schulden	<u>213.189</u>	<u>244.628</u>

Kortlopende schulden

21. Schulden aan kredietinstellingen	26.439	1.745
22. Schulden aan leveranciers	1.757	1.365
23. Belastingen en premies sociale verzekering en pensioenen	2.467	4.207
24. Overige schulden	793	3.123
25. Overlopende passiva	7.148	6.814
Totaal kortlopende schulden	<u>38.604</u>	<u>17.254</u>

Totaal passiva	<u>916.987</u>	<u>914.737</u>
----------------	----------------	----------------

5.2 Winst-en-verliesrekening over het boekjaar 2017 (Functionele indeling)

Bedragen x € 1.000	2017 €	2016 €
30. Huren	78.613	78.977
31. Opbrengsten servicecontracten	1.918	2.164
32. Lasten servicecontracten	(1.872)	(2.051)
33. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(4.694)	(4.778)
34. Lasten onderhoudsactiviteiten	(24.087)	(24.341)
35. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(12.404)	(11.257)
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	<u>37.474</u>	<u>38.714</u>
36. Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	884	66
37. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	(113)	(24)
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>771</u>	<u>42</u>
38. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.270	7.491
39. Toegerekende organisatiekosten	(103)	(74)
40. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(6.355)	(6.739)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>812</u>	<u>678</u>
41. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(6.557)	(3.307)
42. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(14.434)	12.459
43. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	(58)	(1.010)
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>(21.049)</u>	<u>8.142</u>
44. Opbrengst overige activiteiten	336	751
45. Lasten overige activiteiten	(12)	(21)
Nettoresultaat overige activiteiten	<u>324</u>	<u>730</u>
46. Overige organisatiekosten	<u>(2.928)</u>	<u>(3.078)</u>
47. Leefbaarheid	<u>(1.512)</u>	<u>(956)</u>
48. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	55	57
49. Rentelasten en soortgelijke kosten	(9.265)	(9.549)
Saldo financiële baten en lasten	<u>(9.210)</u>	<u>(9.492)</u>
Resultaat voor belastingen	4.682	34.709
50. Belastingen resultaat	5.892	(4.963)
Resultaat na belastingen	<u>10.574</u>	<u>29.746</u>

5.3 Kasstroomoverzicht over het boekjaar 2017

Bedragen x € 1.000	2017		2016	
	€	€	€	€
Kasstroom operationele activiteiten				
Ontvangen huren zelfstandige huurwoningen	73.611		73.756	
Ontvangen huren onzelfstandige wooneenheden	39		16	
Ontvangen huren intramuraal	3.823		3.757	
Ontvangen huren maatschappelijk onroerend goed	728		704	
Ontvangen huren bedrijfsmatig onroerend goed	320		511	
Ontvangen huren parkeervoorzieningen	114		114	
Ontvangen vergoedingen	2.126		2.172	
Overige bedrijfsontvangsten	367		581	
Ontvangen rente	52		47	
		81.180		81.659
Personeelsuitgaven	(10.247)		(10.997)	
Onderhoudsuitgaven	(16.068)		(15.824)	
Verhuurderheffing	(5.928)		(4.895)	
Sectorspecifieke heffing	(58)		(59)	
Leefbaarheidsuitgaven	(599)		(593)	
Overige bedrijfsuitgaven	(13.055)		(13.193)	
Rente-uitgaven	(8.931)		(10.188)	
Vennootschapsbelasting	(3.998)		(3.484)	
		(58.884)		(59.233)
Kasstroom uit operationele activiteiten		<u>22.296</u>		<u>22.426</u>
Kasstroom investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	7.375		7.686	
Verkoopontvangsten grond	776		260	
(Des)investeringenontvangsten overig	4		-	
Externe kosten bij verkoop	(194)		(163)	
Uitgaven investeringen nieuwbouw	(775)		(746)	
Uitgaven woningverbetering	(4.491)		(2.522)	
Uitgaven sloop	(1.152)		(736)	
Uitgaven investeringen overig	(68)		(69)	
Ontvangsten uit financiële vaste activa	-		3	
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		<u>- 1.475</u>		<u>- 3.713</u>
Kasstroom financieringsactiviteiten				
Ontvangsten uit langlopende schulden	-		-	
Aflossing van langlopende schulden	(6.746)		(11.686)	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>- (6.746)</u>		<u>- (11.686)</u>

Bedragen x € 1.000	2017		2016	
	€	€	€	€
Wijziging kortgeldmutaties				
	(66)		(398)	
		(66)		(398)
Mutatie geldmiddelen				
		16.959		14.055
Liquide middelen per 1-1	25.578		11.523	
Liquide middelen per 31-12	42.537		25.578	
Mutatie		16.959		14.055

5.4 Toelichting waarderingsgrondslagen

Algemeen

Acantus heeft de jaarrekening opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Dit besluit schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Verder zijn de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden. De jaarrekening is opgemaakt op 20 april 2018.

Stichting Acantus

Stichting Acantus is formeel opgericht bij akte van 31 december 2001 (Kamer van Koophandel te Groningen nummer 02319720) en toegelaten als instelling uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting bij Koninklijk Besluit van 24 april 1964, nummer 55. In het Nationaal Register Volkshuisvestingsinstellingen staat Acantus ingeschreven onder nummer 3217, VROM-nummer L 1793. Op 12 augustus 2016 zijn de statuten gewijzigd en is onze naam gewijzigd van Stichting Acantus Groep in Stichting Acantus. Statutair is Stichting Acantus gehuisvest te Veendam. We zijn aangesloten bij Aedes, vereniging van woningcorporaties, en onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties 2015.

Salderen

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

Herrubricering

In de jaarrekening zijn diverse bedragen in de vergelijkende cijfers geherrubriceerd ten opzicht van de jaarrekening van voorgaand jaar om de vergelijkbaarheid met de cijfers van het huidige boekjaar te verbeteren.

Aardbevingen

Acantus heeft woningen in een gebied waar aardbevingen optreden. Dit heeft nu en in de toekomst effect op onder meer bedrijfsvoering en risico's en daarmee de jaarrekening.

In deze paragraaf gaan wij in op de effecten van aardbevingen voor Acantus. Allereerst wordt ingegaan op de risico's en de beheersing daarvan waarna wordt aangegeven om welk vastgoed het gaat. Vervolgens bespreken we de reeds ontstane schade en de afhandeling hiervan, de waarde en waarderings-effecten, en de activiteiten op het gebied van versterken en verduurzamen. Tot slot wordt ingegaan op de gevolgen voor de jaarrekening.

Risico's en risicobeheersing

Door de ligging van het vastgoed wordt Acantus geconfronteerd met diverse belangrijke risico's ten aanzien van de waardering van het vastgoed en de toekomstige bedrijfsvoering als gevolg van de aardbevingen. De risico's kunnen als volgt worden gedefinieerd:

Vastgoed

- Risico op afnemende leegwaarde en/of vertraagde verkopen door verandering van het sentiment in de markt ten aanzien van de woonbaarheid van de omgeving. Dit in aanvulling op de demografische ontwikkelingen in de regio (waarde schade).
- Risico op lagere kasstroom door leegstand vanwege onverhuurbaarheid en/of afnemende vraag en/of vertraagde oplevering van nieuwbouwprojecten en daardoor latere start van huurinkomsten (exploitatie-schade).
- Risico van directe fysieke schade aan het vastgoed (herstelschade).
- Risico van verplichtingen tot versterking van het bezit om deze aardbevingsbestendig te maken, dit in lijn met de Nederlandse Praktijkrichtlijn voor aardbevingsbestendig bouwen (versterkingsschade).
- Risico van hogere bouwkosten bij nieuwbouw waar geen extra baten tegenover staan (bouwschade).

Bedrijfsvoering

- Risico van extra kosten door verhoogde aandacht/extra te leveren inspanningen voor de exploitatie van het vastgoed en/of in de contacten met huurders, belanghebbenden, overheid en projectontwikkeling.
- Risico van aansprakelijkheid voor kosten bij optreden van persoonlijke ongelukken bij huurders als gevolg van aardbevingschade en/of het verliezen van de huurwoningen.
- Risico van kosten als gevolg van inspanningen om schade te beperken of moeten voorzien in noodvoorzieningen zowel in de bedrijfsvoering als in de huisvesting van huurders.
- Risico van extra financieringskosten doordat reparatie van schades c.q. inspanningen om schades te behandelen en/of te beperken eerder gemaakt moeten worden dan vergoeding (huuropbrengsten en/of externe financiering) wordt ontvangen.

Over de risico's is ook overleg gevoerd met de Autoriteit Woningcorporaties. De Autoriteit volgt de ontwikkelingen in het aardbevingsgebied. Acantus informeert de Autoriteit over de gevolgen voor hun portefeuilleplan.

De exploitanten van het gaswinningsgebied zijn wettelijk verplicht de schade en de kosten van het voorkomen van schade als gevolg van gaswinning te vergoeden (artikel 6:177 lid 1 en lid 4 BW, artikel 6:174 BW

lid 3 BW en/of 6:162 BW in combinatie met art. 6:96 lid 1 en lid 2 onder a en b BW). Acantus gaat er vanuit dat alle kosten betreffende aardbevingen door de exploitanten vergoed worden en dwingt dit desnoods via gerechtelijke stappen af.

Vastgoedbezit in aardbevingsgebied

Acantus heeft bezit in het gebied waar aardbevingen optreden. Vastgoedeigenaren in de provincie Groningen, in het bijzonder Oost-Groningen en in gedeelten van de stad Groningen worden geconfronteerd met mogelijke schade aan het vastgoed als gevolg van aardbevingen veroorzaakt door de gaswinning door de NAM.

Op grond van wettelijke bepalingen is de exploitant van de gasvelden, zijnde de NAM, aansprakelijk voor alle schade als gevolg van de exploitatie van de gasvelden. Acantus gaat er dan ook vanuit dat alle vormen van schade als gevolg van de aardbevingen vergoed wordt door de NAM.

Schade aan onroerend goed

Er is een schadeprocedure voor fysieke schade aan vastgoed vastgesteld samen met de NAM en CVW. Herstel- en versterkingsschade wordt door Acantus zelf afgehandeld. Acantus krijgt hiervoor een marktconforme vergoeding.

Het schadeprotocol is in maart 2017 buiten werking gesteld. Hierdoor is het nog te behandelen aantal meldingen opgelopen. Begin 2018 is aangekondigd dat een nieuw schadeprotocol met ingang van maart 2018 van kracht gaat worden. Wij verwachten dat de praktijk van voor maart 2017 weer wordt gecontinueerd.

Effecten van aardbevingen op de waarde en waardering van woningen

Aardbevingen kunnen een effect hebben op de waarde en daarmee de waardering van het onroerend goed van Acantus. Dit kan effect hebben op de waardering in de jaarrekening en raakt zowel de marktwaarde in verhuurde staat als de bedrijfswaarde.

Het effect van aardbevingen op de marktwaarde is per definitie onderdeel van de marktwaarde zoals deze is opgenomen in de balans van Acantus. Hierbij zijn zowel om de verwachte kasstromen als de gehanteerde parameters met de bestaande kennis ingeschat. Gezien de aard van de problematiek geldt hier een meer dan normale onzekerheid.

De rechtbank in Assen heeft in 2015 uitspraak gedaan waardoor waardedaling van onroerend goed als gevolg van aardbevingen aangemerkt kan worden als schade en daarmee in aanmerking komt voor een vergoeding van de exploitant, de NAM.

De inhoud van dit vonnis is in januari 2018 overgenomen door het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden. Acantus wordt hiermee toegelaten tot een schadestaatprocedure waarin de omvang van de schade dient te worden vastgesteld.

De uitkomst van de schadestaat procedure is, als het gaat om de omvang van de waardedaling, nog onzeker. Enige richting kan worden verkregen vanuit de door de Nationaal Coördinator Groningen georganiseerde Critical Review. In deze review wordt aangegeven dat de waardevermindering zich waarschijnlijk beweegt tussen 2% en 4% van de leegwaarde van een woning in het aardbevingsgebied. Een andere indicatie is afkomstig uit het voor de marktwaardewaardering voor woningcorporaties verplicht te gebruiken waarderingshandboek. Hierin wordt aangegeven dat voor woningen in het aardbevingsgebied een opslag op de disconteringsvoet van 0,82 procentpunt dient te worden gehanteerd. Voor Acantus betekent dit een waardeverschil van 4,6% op de marktwaarde in verhuurde staat.

Acantus heeft in 2016 samen met de andere corporaties in het aardbevingsgebied Prof. Dr. G. de Kam (RUG) gevraagd de waardedaling te kwantificeren. Een eerste doorrekening komt uit op een waardeverlies voor alle 48.616 corporatiewoningen van afgerond € 134 miljoen, 3,0 procent van de totale waarde van de portefeuille (op WOZ-basis) in het aardbevingsgebied. Het aandeel van Acantus hierin bedraagt rond 3.000 woningen, met een totale WOZ-waarde in 2012 van ruim € 327,7 miljoen. Voor de woningen van Acantus is hierop een waardeverlies berekend van € 15,3 miljoen, zijnde 4,7 procent.

De genoemde waardedaling is gebaseerd op een methode ontwikkeld aan de TU-Delft, waarbij de waardedaling wordt afgeleid van het aantal schademeldingen in een viercijferig postcodegebied. Op dit moment loopt verder onderzoek, geïnitieerd door de corporaties in het aardbevingsgebied. Hiervoor is onder meer contact gezocht met het kadaster en ABF.

Voor DAEB-vastgoed gewaardeerd op basis van bedrijfswaarde zoals opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening, is het effect slechts beperkt waarneembaar, omdat dit vastgoed gewaardeerd is op basis van de contante waarde van de exploitatiekasstromen. Voor de daarbij gehanteerde uitgangsposities wordt verwezen naar de toelichting in paragraaf 5.4 (waarderingsgrondslagen) en paragraaf 5.5 (toelichting op de balans) zoals opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. Het effect van afnemende verhuurbaarheid in de toekomst c.q. dalende restwaarde aan einde levensduur door aardbevingssschade is op dit moment onbekend en daarmee niet in de waardering begrepen.

Versterken, verduurzamen en eisen nieuwbouw

Lopende en in planning zijnde nieuwbouwprojecten in ons totale werkgebied zijn getoetst aan de vigerende Nederlandse Praktijkrichtlijn voor aardbevingsbesteding bouwen (NPR). Daar waar nodig zijn bij bouwprojecten direct aanpassingen aangebracht in overleg met de NAM en CVW. De meerkosten zijn geclaimd bij de NAM. In de planvorming van de overige nieuwbouwprojecten worden de eisen van de vigerende NPR toegepast voor zover de nieuwbouwregeling in vergoeding van kosten voorziet. In geval van aardbevingsbestendig bouwen worden meerkosten ingediend bij de NAM. Dit geldt ook voor de kosten die verband houden met vertraging in de planvorming en/of realisatie als gevolg van onzekerheden ten aanzien van de noodzaak tot versterken.

Overheadkosten

Naast kosten verbonden aan schades maakt Acantus ook andere kosten verbonden aan aardbevingen. Dit betreft met name in- en externe overleguren en kosten van adviseurs. Over de periode 2014-2016 heeft Acantus hiervoor € 102.073 aan kosten gemaakt. Deze kosten zijn begin 2017 in rekening gebracht bij de exploitanten van de gaswinning (NAM, EBN) en als vordering opgenomen in de jaarrekening 2016. In 2017 hebben de gezamenlijke corporaties in het aardbevingsgebied een concept akkoord bereikt over de vergoeding van overheadkosten. Deze vergoeding dekt niet alle kosten. De corporaties hebben besloten vanuit de bijdrage van de NAM allereerst de gemaakte externe kosten te vergoeden aan de individuele corporaties.

Gevolgen voor de jaarrekening

Als gevolg van bovenstaande omstandigheden bestaan belangrijke onzekerheden ten aanzien van de waardering van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed per 31 december 2017. Gezien de status van de inventarisatie van de technische en economische schade aan het vastgoed, de status van de Nederlandse Praktijkrichtlijn voor aardbevingsbestendig bouwen, het ontbreken van voldoende referentie-transacties (zeker bij complexgewijze verkopen die de basis vormen voor een marktwaarde waardering) en de lopende gesprekken en procedures met de NAM en overige stakeholders zijn de financiële consequenties hiervan vooralsnog niet op voldoende betrouwbare wijze te bepalen.

Acantus heeft tevens beoordeeld of zij financieel in staat is om de gevolgen van de aardbevingssschade (timingverschil tussen uitgaande kasstromen als gevolg van schadeherstel en -beperking en extra kosten in haar bedrijfsvoering én te ontvangen vergoedingen) op te vangen en de toekomstige bedrijfsvoering te kunnen continueren. Naar de mening van het bestuur, met de kennis per balansdatum is er geen aanleiding om te veronderstellen dat Acantus hier niet toe in staat zou zijn. Een mogelijke lagere waardering van het vastgoed heeft geen effect op de leningsvoorwaarden, de financiering is geborgd bij het Waarborgfonds waarbij per balansdatum aan de criteria van het Waarborgfonds (zijnde rentedekking, Debt-Service-Coverage-Ratio en Loan-to-value) wordt voldaan. Deze situatie leidt niet tot directe opeisbaarheid van de financiering. Acantus schat dit risico ten aanzien van de continuïteit op dit moment nog als laag in.

Stelselwijziging

Presentatiewijziging vastgoed in exploitatie

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

Schattingswijziging

Bij de totstandkoming van de cijfers in de jaarrekening is een aantal schattingswijzigingen in de marktwaarde in verhuurde staat van de onroerende zaken in exploitatie geëffectueerd.

Aanpassing van deze parameters heeft plaatsgevonden om aan te sluiten bij de vereisten zoals geduid in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Conform de richtlijnen voor de jaarverslaggeving is de schattingswijziging prospectief verwerkt. In de toelichting van de balans is onder de post Vastgoedbeleggingen een verloopstaat opgenomen ten aanzien van de marktwaardering.

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'.

Voor elke categorie financiële vaste activa en financiële verplichtingen, zowel in de balans opgenomen als niet in de balans opgenomen, dient de woningcorporatie informatie te geven over de reële waarde, tenzij het verschil tussen boekwaarde en reële waarde van geringe betekenis is. Deze toelichting hoeft niet te worden opgenomen voor zover de financiële activa of de financiële verplichtingen al tegen reële waarde zijn gewaardeerd in de balans.

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is, worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs, dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst-en verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

Hedge-accounting

Acantus maakt gebruik van financiële instrumenten in de vorm van renteswaps ter afdekking van de risico's met betrekking tot renteschommelingen. Acantus waardeert deze renteswaps onder toepassing van RJ 290 op basis van kostprijs hedge-accounting indien aan de op basis van RJ 290 van toepassing zijnde voorwaarden wordt voldaan. Acantus past hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie per individuele hedgerelatie. Acantus documenteert de wijze waarop de hedge relaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedge strategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge.

Kostprijs-hedge-accounting algemeen

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedge-relatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt. Indien het hedge-instrument afloopt of wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend, dan wel indien de hedge niet langer voldoet aan de voorwaarden voor hedge-accounting, dient de woningcorporatie kostprijs-hedge-accounting te staken. De verdere verwerking en waardering van de afgedekte positie en het hedge-instrument zijn afhankelijk van de specifieke omstandigheden. Wij verwijzen naar RJ 290.639.

Schattingen

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

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.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken, wordt gebruik gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is, of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstwaarde.

Balanswaardering

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie is op objectniveau geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens (art. 13 WHT), het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2017 bedraagt deze grens € 710,68 (2016: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens en commercieel vastgoed.

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

Waardering

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat plaats overeenkomstig 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 door Acantus 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 het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve is per waarderingscomplex bepaald aan de hand van het positieve verschil tussen de marktwaarde en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Bij het bepalen van de oorspronkelijke verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen die in het verleden in aanmerking zijn genomen.

Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor moderniseringswerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien dit een uitbreiding betreft ten opzichte van de oorspronkelijke staat van het bezit of indien dit de levensduur van het vastgoed verlengt. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van het resultaat gebracht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) bestemd voor eigen exploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten.

Korting verhuurderheffing wegens sloop en/of nieuwbouw

Het kabinet vraagt een financiële bijdrage van verhuurders van woningen door middel van de verhuurderheffing. Verhuurders betalen op grond van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing minder verhuurderheffing als ze investeren in onder andere:

- sloop in krimpgebieden
- nieuwbouw van huurwoningen met een huur onder de eerste aftoppingsgrens.

De korting op de verhuurderheffing wordt aangemerkt als een investeringssubsidie en verwerkt in overeenstemming met RJ 274 'Overheidssubsidies'. Het bedrag dat als korting wordt verwerkt als vermindering van het in de betreffende huurwoningen te investeren bedrag en dus in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de investering. Wanneer de korting op de verhuurderheffing wordt ontvangen voor sloop zonder dat er concrete nieuwbouwplannen zijn wordt de ontvangen korting in mindering gebracht op de sloopkosten en derhalve direct in het resultaat verantwoord.

Materiele vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en eventueel cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur, rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord. 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.

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

Latente belastingvorderingen

Een latente belastingvordering of -verplichting wordt gevormd voor tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder wordt een latente belastingvordering opgenomen voor verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. Bij de inschatting van verrekenbare fiscale winsten wordt geen rekening gehouden met toekomstige (beleids)beslissingen van de corporatie.

Belastinglatenties worden in de jaarrekening verwerkt voor zover over een beleidshorizon van vijf jaar expliciete uitspraken zijn gedaan over de voorgenomen afwikkeling van de woningen door sloop/verkoop alsmede indien de bouwbestemming zal vervallen. Bij sloop binnen vijf jaar waarbij de bouwbestemming op de na sloop vrijkomende grond vervalt, wordt voor het waarderingsverschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde van het betreffende vastgoed een actieve latentie tegen de nominale waarde in de jaarrekening opgenomen, voor zover verrekenbaar. De nominale waarde wordt in de jaarrekening opgenomen omdat, vanwege het kortlopende karakter, het verschil met de contante waarde verwaarloosbaar is.

De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het boekjaar geldende belastingtarieven dan wel tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgelegd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Acantus, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de betreffende activa en passiva waarbij sprake is van tijdelijke waarderingsverschillen. Voor zover belastinglatenties naar verwachting na vijf jaar afwikkelen, vindt waardering tegen contante waarde plaats. Contantmaking geschiedt tegen een disconteringsvoet op basis van de voor de rechtspersoon geldende rente voor langlopende leningen (3,18%), onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). Latenties die op zeer lange termijn worden afgewikkeld worden niet in de jaarrekening opgenomen aangezien de contante waarde ervan naar nihil tendeert. De latentie voor grondposities is nominaal verantwoord omdat er geen inschatting gemaakt kan worden van de realisatietermijn.

De opgenomen latentie heeft betrekking op langlopende schulden en rentederivaten alsmede op nog fiscaal te realiseren afschrijvingen op vastgoed in exploitatie en latenties op grondposities. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd groter is dan een jaar. Het bedrag dat vermoedelijk binnen één jaar verrekenbaar zal zijn is in de toelichting vermeld.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop (woningen)

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen die per ultimo boekjaar niet verhuurd zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde ultimo boekjaar. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Vastgoed bestemd voor verkoop (kavels)

Kavels

De projecten nieuwbouwkavels die nog niet aan derden zijn verkocht, zijn gewaardeerd tegen de voortbrengingskosten, inclusief doorbelasting interne kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties onder aftrek van kosten voor verkoop.

Grondposities

Dit betreft onbebouwde gronden waarop ooit huizen van Acantus hebben gestaan en die gesloopt zijn. Aangezien er nog geen inzicht bestaat in de bestemming van deze grondposities, worden ze gerubriceerd onder de post 'Vorraden, onderdeel vastgoed bestemd voor verkoop (kavels)'. De posities worden gewaardeerd tegen een geschatte waarde van € 3,50 per m². Mutaties in de grondposities worden in het resultaat verantwoord. Mutaties kunnen zijn toevoegingen door sloop of onttrekking door verkoop of nieuwbouw DAEB-vastgoed.

Magazijnvoorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs.

Vorderingen

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

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden en een spaarrekening met een looptijd korter dan een jaar. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld door uitstroom van middelen en waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, met uitzondering van de voorzieningen die tegen contante waarde worden gewaardeerd als het effect van de tijds waarde materieel is.

Voorziening jubileumuitkering

De voorziening is getroffen in verband met de cao-afspraken ten aanzien van toekomstige uitkeringen en jubilea. Het gaat hierbij om langdurige dienstverbanden en dienstverbandbeëindiging. De hoogte is gebaseerd op anciënniteitsprincipes. De voorziening is contant gemaakt op basis van 5,0 procent.

Voorziening onrendabele investeringen

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

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex

overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Voorziening latente belastingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen, vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. Voor de waarderingsgrondslag wordt verwezen naar de post latente belastingvorderingen.

Reorganisatievoorziening

Dit betreft een voorziening voor te verwachten kosten van reorganisatie waarvoor reeds in het verslagjaar planvorming en interne communicatie met betrokkenen heeft plaatsgevonden.

Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van het lineaire dan wel annuïteitensysteem. De leningen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De betaalde afsluitprovisie wordt wel in één keer als verlies genomen gezien het geringe bedrag en komt niet terug in de geamortiseerde kostprijs van de lening. De aflossingsverplichtingen voor het komende boekjaar worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden (schulden aan kredietinstellingen). Acantus maakt gebruik van derivaten om het renterisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling past Acantus met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe.

Kortlopende schulden

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, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

Resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij voorzienbaar zijn.

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen, worden kostensoorten die naar hun aard niet direct zijn toe te rekenen afzonderlijk toegerekend. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden voor zover mogelijk verdeeld op basis van de activiteiten van de werknemers aan wie deze kosten zijn toe te rekenen. De resterende overheadkosten die niet direct zijn toe te rekenen, worden doorberekend op basis van de voor verschillende activiteiten werkzaam zijnde fte's.

Huren

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd, exclusief de opbrengsten servicecontracten en onder aftrek van derving wegens leegstand en oninbaarheid. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

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.

Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders voor de levering van goederen en diensten en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen- en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klantencontactcenter;

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op onderhoud. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die zijn toegerekend aan onderhoudsactiviteiten.

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.
- verhuurderheffing.

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde en toegerekende kosten van grondverkoop. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum.

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar. Daarnaast wordt het gedeelte van de na-investeringen dat niet leidt tot een verhoging van de marktwaarde in deze post verantwoord.

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.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

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 middels de systematiek zoals die eerder in dit hoofdstuk is beschreven.

Lonen, salarissen, sociale en pensioenlasten

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

Pensioenregeling

Acantus heeft geen verdere verplichtingen uit hoofde van haar pensioenregeling anders dan de betaling van premies. In het geval van een tekort bij het pensioenfonds alwaar de pensioenregeling is ondergebracht, heeft Acantus geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

De pensioenpremies worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord zodra zij verschuldigd zijn. Te betalen premie dan wel vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief, respectievelijk overlopend actief verantwoord.

De (vroeg)pensioenen van de werknemers van de corporatie zijn ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De betreffende pensioenregeling kwalificeert als een toegezegdpensioenregeling, aangezien de pensioenuitkeringen aan de deelnemers niet uitsluitend afhankelijk zijn van de be-

taalde premies en behaalde rendementen, maar ook gekoppeld zijn aan de pensioengrondslagen/salarissen van de deelnemers. Het bedrijfstakpensioenfonds stelt overigens dat de pensioenregeling een toegezegde bijdrageregeling betreft.

De pensioenregeling is in de jaarrekening verwerkt als een verplichting aan de pensioenuitvoerderbenadering. Voldaan is aan de voorwaarden dat a) de corporatie is aangesloten bij een bedrijfstakpensioenfonds en tezamen met andere rechtspersonen dezelfde pensioenregeling toepast en b) de corporatie geen verplichting heeft tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies. Dit betekent dat de verschuldigde premiebijdragen rechtstreeks in de winst- en-verliesrekening als pensioenlast worden verantwoord en dat de nog te betalen dan wel terug te ontvangen bijdragen worden opgenomen onder de kortlopende schulden respectievelijk vorderingen.

Ultimo 2017 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW 113,4 procent (ultimo 2016: 104%). De Nederlandse Bank stelt een minimale vereiste dekkingsgraad van 125,4 procent op basis van het beleggingsbeleid van SPW, dit is een extra reserve voordat de pensioenen geïndexeerd mogen worden. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft voor 1 april 2016 een herstelplan ingediend bij de toezichthouder waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen. Het verloop van de dekkingsgraad is afhankelijk van verschillende factoren, zoals de rente, de aandelenkoersen en de levensverwachting. Deze factoren beïnvloeden het vermogen en de verplichtingen van SPW. De ontwikkelingen op de financiële markten zijn onzeker. Het is daarom niet te zeggen hoe de dekkingsgraad van het fonds zich de komende tijd ontwikkelt. Zolang het vereist eigen vermogen nog niet is bereikt, moet SPW jaarlijks een nieuw herstelplan indienen.

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten van stafafdelingen die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek die toegelicht is aan het begin van dit hoofdstuk.

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor sociale en fysieke activiteiten die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. De sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewoners-initiatieven en gebiedsgericht personeel (zoals buurtconciërge en huismeester). De fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten), speeltoestellen, schoonmaakacties et cetera. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst en-verliesrekening verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom.

Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO2). De VSO1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Acantus heeft de VSO1 en VSO2 getekend. Per 1 december 2016 is VSO2 stilzwijgend verlengd.

Acantus heeft op basis van de uitgangspunten van VSO1 en VSO2 de fiscale positie ultimo 2017 en het fiscale resultaat 2017 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO1 en VSO2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Grondslagen bij opstellen kasstroomoverzicht

Toepassing directe methode

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De directe methode rapporteert de ontvangsten en uitgaven die als zodanig hebben plaatsgevonden in de verslagperiode.

Begrip geldmiddelen

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Rubricering van ontvangsten en uitgaven uit hoofde van intrest en dividend

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

5.5 Toelichting op de balans

Vast activa

1 en 2 vastgoedbelegingen

Bedragen x € 1.000

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
1 januari 2017			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	567.399	31.413	600.430
Cumulatieve herwaarderingen	279.863	(5.370)	274.667
Boekwaarde per 1 januari	<u>847.262</u>	<u>26.043</u>	<u>873.305</u>
Effecten stelselwijziging	-	-	-
Boekwaarde per 1 januari	847.262	26.043	873.305
Mutaties			
Investeringen - oplevering nieuwbouw	884	-	884
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	2.421	-	2.421
Buitengebruikstellingen en afstotingen	(9.409)	(4.487)	(13.896)
Terugboekingen van voorraden 1-1-2017	1.024	679	1.703
Overboekingen naar voorraden 31-12-2017	(445)	(1.411)	(1.856)
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	352	(352)	-
Aanpassing marktwaarde	(16.710)	2.080	(14.630)
Totaal mutaties 2017	<u>(21.883)</u>	<u>(3.491)</u>	<u>(25.374)</u>
31 december 2017			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	563.992	23.522	587.514
Cumulatieve herwaarderingen	261.387	(970)	260.417
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>825.379</u>	<u>22.552</u>	<u>847.931</u>

Per 31 december 2017 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 324,5 miljoen. Deze heeft voor € 322,8 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed.

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV).

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.

Jaarlijks wordt één derde deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het één derde deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in het bezit van Acantus en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit Woningcorporaties.

Onderstaand overzicht toont het verloop in de marktwaarde gedurende het verslagjaar:

Bedragen x € 1.000

	2017 €
Marktwaarde per 1 januari	875.007
Mutaties over 2017	
-voorraadmities	(12.420)
-methodische wijziging als gevolg van nieuwe regels handboek 2017	(23.472)
-mutatie objectgegevens	44.894
-mutatie waarderingsparameters	(34.222)
Totaal mutaties marktwaarde	<u>(25.221)</u>
Marktwaarde per 31 december	<u>849.787</u>

Waarderingscomplex

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-vastgoed. Acantus heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 255 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie (gemeente)	Type	Bouwjaar
Bellingwedde	Eengezinswoning	<1945
Borger-Odoorn	Meergezinswoning	1945 - 1959
Delfzijl	Zorgeenheid (extramuraal)	1960 - 1974
Hoogezand-Sappemeer	Bedrijfsonroerendgoed	1975 - 1989
Groningen	Maatschappelijk onr. goed	1990 - 2004
Oldambt	Parkeerplaats	>2004
Pekela	Garagebox	
Slochteren	Zorgvastgoed (intramuraal)	
Veendam		
Vlagtwedde		

Acantus heeft per 31 december 2017, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken (gewaardeerd volgens de full-versie van het waarderingshandboek).

Categorie onroerende zaken	Aantal onroerende zaken per 31 december 2017
Woongelegenheden	12.548
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	242
Parkeergelegenheden	242
Intramuraal vastgoed	28

Relevante veronderstellingen

Disconteringsvoet

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

Categorie onroerende zaken	Spreiding disconteringsvoet
Woongelegenheden	6,8% -10,8%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	7,6% -11,6%
Parkeergelegenheden	7,6% - 7,6%
Intramuraal vastgoed	8,0% - 9,5%

Methoden

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

Categorie onroerende zaken	Methoden
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexploteerscenario
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Intramuraal vastgoed	Doorexploteerscenario

Type vastgoed: Woongelegenheden

Vrijheidsgraad	Toelichting	Veronderstelling
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	N.V.T.
Markthuurl (stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database, teneinde marktconforme markthuurl (stijgingen) voor de getaxeerde objecten in de taxaties te kunnen verwerken.	Totaal: € 196,42 - € 1.579,00 Bellingwedde: € 314,92 - € 807,36 Delfzijl: € 202,64 - € 1.579,00 Oldambt: € 269,79 - € 1.363,11 Pekela: € 224,71 - € 795,13 Veendam: € 265,81 - € 1.032,96 Vlagtwedde: € 196,42 - € 1.020,38 Overige: € 528,87 - € 1.238,58

Vrijheidsgraad	Toelichting	Veronderstelling
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend.	Totaal: Doorexploteeren: 4,4 - 15,8 Uitponden: 3,2 - 14,7 Bellingwedde: Doorexploteeren: 8,5 - 12,0 Uitponden: 8,7 - 12,2 Delfzijl: Doorexploteeren: 6,0 - 15,4 Uitponden: 6,6 - 14,7 Oldambt: Doorexploteeren: 4,4 - 14,9 Uitponden: 3,2 - 14,7 Pekela: Doorexploteeren: 7,8 - 13,1 Uitponden: 8,1 - 13,7 Veendam: Doorexploteeren: 6,2 - 15,8 Uitponden: 7,4 - 12,5 Vlagtwedde: Doorexploteeren: 6,6 - 12,8 Uitponden: 7,0 - 13,0 Overige: Doorexploteeren: 5,8 - 8,8 Uitponden: 4,4 - 8,5
Leegwaarde (stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.	Totaal: € 30.615 - € 269.53 stijging: 1,8% - 5% Bellingwedde: € 46.261 - € 128.138 stijging: 1,8% - 2% Delfzijl: € 31.386 - € 263.078 stijging: 1,8% - 2% Oldambt: € 39.208 - € 243.162 stijging: 1,8% - 2% Pekela: € 34.798 - € 144.921 stijging: 1,8% - 2% Veendam: € 30.615 - € 191.268 stijging: 1,8% - 2% Vlagtwedde: € 45.773 - € 195.470 stijging: 1,8% - 2% Overige: € 65.855 - € 269.653 stijging: 1,8% - 5%
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.	Totaal: 6,8 - 10,8 Bellingwedde: 8,1 - 9,7 Delfzijl: 7,8 - 10,8 Oldambt: 7,0 - 10,0 Pekela: 7,2 - 9,4 Veendam: 7,4 - 9,6 Vlagtwedde: 7,6 - 9,4 Overige: 6,8 - 8,6
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast, in beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.	Totaal: 4,0 - 12,0 Bellingwedde: 6,0 - 12,0 Delfzijl: 4,0 - 12,0 Oldambt: 4,0 - 12,0 Pekela: 4,0 - 12,0 Veendam: 4,0 - 12,0 Vlagtwedde: 4,0 - 12,0 Overige: 4,0 - 12,0

Vrijheidsgraad	Toelichting	Veronderstelling
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2017 beter passend.	VTW 2017
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	N.V.T.
Bijzondere omstandigheden	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	N.V.T.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast.	Complex 100317611

Type vastgoed: BOG/MOG

Vrijheidsgraad	Toelichting	Veronderstelling
Markthuur (stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database, teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken.	Markthuur: € 40 - € 135 per m ² VVO (per jaar) Markthuurstijging: -1% - 2%
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het nettoaanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5 plus 5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.	Doorexploiteren: 7,6 - 14,1
Leegwaarde (stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	N.V.T.

Vrijheidsgraad	Toelichting	Veronderstelling
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast	N.V.T.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie, onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.	7,6 - 11,6
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	N.V.T.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2017 beter passend.	VTW 2017
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	N.V.T.
Bijzondere omstandigheden	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	N.V.T.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	N.V.T.

Type vastgoed: Parkeergelegenheden

Vrijheidsgraad	Toelichting	Veronderstelling
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast	N.V.T.
Markthuur (stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.	Markthuur: € 34,00 - € 38,00 (per maand) Markthuurstijging: 0%
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast.	Doorexploiteren: 6,8 - 7,3
Leegwaarde (stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.	€ 1.000 - € 6.060
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting op complexniveau beter passend.	7,6%

Vrijheidsgraad	Toelichting	Veronderstelling
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2017 beter passend.	VTW 2017
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	N.V.T.
Bijzondere omstandigheden	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	N.V.T.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	N.V.T.

Type vastgoed: Intramuraal vastgoed

Vrijheidsgraad	Toelichting	Veronderstelling
Markthuur (stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties- geraadpleegd, uit de NVM-database, teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken.	Markthuur: € 84 - € 115 per m ² VVO (per jaar) Markthuurstijging: 1% - 2%
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5 plus 5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.	Doorexploiteren: 8,8 - 10,4
Leegwaarde (stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	N.V.T.

Vrijheidsgraad	Toelichting	Veronderstelling
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij drie zorgcomplexen: 100260503, 100331903 en 100562603	Lineair huurverloop drie zorgcomplexen
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.	7,3 - 9,2
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	N.V.T.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2017 beter passend.	VTW 2017
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	N.V.T.
Bijzondere omstandigheden	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	N.V.T.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	N.V.T.

Verstrekte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd, te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de materiële vaste activa van Acantus betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Bedrijfswaarde

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

De bedrijfswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 406.499.115 (2016 € 501.227.330).

De bedrijfswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 21.931.409 (2016 € 27.013.330).

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

	2017	2016
Jaarlijkse huurverhogingen op termijn	2,0%	2,0%
Mutatiegraad per complex	obv 5 jaarsgemiddelde	10,0%
Jaarlijkse huurderiving op termijn	2,9%	3,0%
Jaarlijkse kostenstijging op termijn	2,5%	2,5%
Minimale levensduur	15 jaar	15 jaar
Maximale levensduur	50 jaar	50 jaar
Restwaarde grond	5.000	5.000
Disconteringsvoet	5,0%	5,0%
Moment van discontering	medio-numerando	medio-numerando

Indexeringen opbrengsten en kosten

Periode	Huur stijging in procenten	Prijsinflatie in procenten	Stijging loonkosten in procenten	Stijging kosten onderhoud in procenten	Stijging overige var. lasten in procenten
2018	0,6%	1,07%	1,9%	1,9%	1,9%
2019	1,07%	1,53%	2,2%	2,2%	2,2%
2020	1,53%	2,0%	2,5%	2,5%	2,5%
2021	2,0%	2,0%	2,5%	2,5%	2,5%
2022	2,0%	2,0%	2,5%	2,5%	2,5%
2023 ev.	2,0%	2,0%	2,5%	2,5%	2,5%

Indexeringen zijn conform de in september 2016 door de Autoriteit Woningcorporaties gepubliceerde normen voor het beoordelingskader. In juli 2017 hebben het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties bekend gemaakt dat deze parameters dit jaar niet zullen wijzigen.

Huren

Huuropbrengsten zijn ingerekend op basis van de contracturen en streefhuren per 31 december 2017 waarbij rekening is gehouden met de gemiddelde mutatiegraad per complex over de afgelopen 5 jaar. Huurharmonisatie is uitsluitend voor de eerste vijf jaar ingerekend en Acantus berekent geen extra huurverhoging aan mensen met een hoog inkomen, hiermee is in de bedrijfswaardeberekening dus ook geen rekening gehouden.

Verkoopopbrengsten

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

De verkopen worden voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken.

Jaar	2018	2019	2020	2021	2022
Aantal verkopen	18	8	10	8	4
Opbrengstwaarde x € 1.000	€ 3.157	€ 1.230	€ 1.471	€ 1.265	€ 577

Exploitatielasten

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

- Directe exploitatielasten (onder andere belastingen, verzekeringspremies, leefbaarheid etc.) voor gemiddeld € 592 per VHE. Waarbij leefbaarheidskosten uitsluitend betrekking hebben op het DAEB-bezit.
- Beheerslasten (onder andere personeelslasten, automatisering, eigen huisvesting etc.) voor gemiddeld € 920 per VHE.
- Onderhoudslasten (zowel klachten-, mutatie- als planmatig onderhoud) voor gemiddeld € 1.623 per VHE.
- Heffingen van overheidswege zoals verhuurderheffing en saneringsheffing zijn ingerekend zoals in de wet vastgelegd.

Levensduur

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

- Er wordt voor sociale huurwoningen uitgegaan van een weerlegbaar vermoeden dat de resterende economische levensduur maximaal 50 jaar en minimaal 15 jaar bedraagt.
- Voor de levensduur per VHE wordt aangesloten bij de levensduur in de activa-administratie. Dit houdt in dat een woning bij oplevering een levensduur heeft van 50 jaar. Maatschappelijk vastgoed of bedrijfs onroerendgoed kan een kortere levensduur kennen. Als de levensduur korter is of wordt dan 15 jaar, wordt er gerekend met een minimale resterende levensduur van 15 jaar.
- Voor complexen waarvoor een sloopbesluit is genomen, wordt gerekend met een levensduur tot aan het geschatte moment van sloop.

Restwaarde

Voor de restwaarde van de grond wordt rekening gehouden met € 5.000 per verhuureenheid, uitgaande van bouwrijpe grond met een socialehuurbestemming aan het eind van de economische levensduur. Dit is opgebouwd uit de huidige grondprijs (€ 21.000) en gecorrigeerd voor toekomstig te maken kosten inzake uitplaatsing (€ 5.500), sloop (€ 5.500) en opnieuw bouwrijp maken (€ 5.000).

Indeling in complexen

Het woningbezit is opgedeeld naar complexen van verhuureenheden waarvoor per complex een daarop gericht beleid is bepaald. Bij de indeling naar complexen is bepalend de differentiatie in de vastgoedsturing van de corporatie ten aanzien van huur, onderhoud, bouwjaar en wijkgerichte aanpak. Verder zijn hierbij bepalende factoren: locatie, woningtype, doelgroep en prijsklasse.

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

Automatisering:	5 jaar
Inventaris kantoor:	5 of 10 jaar
Kantoorgebouw (excl. grond):	30 jaar

Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven, aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen niet significant is.

Bedragen x € 1.000

3. Vastgoed in ontwikkeling (eigen exploitatie)

	2017 €	2016 €
Boekwaarde per 1 januari	965	780
Bij: investeringen nieuwbouw DAEB	742	1.048
Bij: investeringen bestaand bezit DAEB	360	-
Af: mutatie onbebouwde gronden	-	(46)
Af: onbebouwde gronden naar voorraden	(649)	(650)
Af: naar onroerende en roerende zaken in exploitatie	(884)	(313)
Af: onrendabel (gesaldeerd)	(452)	(504)
Boekwaarde per 31 december	<u>82</u>	<u>315</u>

Materiele vaste activa

4. Onr. en roerende zaken t.d.v. de exploitatie

	2017 €	2016 €
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.402	10.234
Cumulatieve afschrijvingen	(4.961)	(5.619)
Boekwaarde per 1 januari	4.441	4.615
Investeringen	56	128
Desinvesteringen	(194)	-
Afschrijvingen	(299)	(302)
Boekwaarde per 31 december	<u>4.004</u>	<u>4.441</u>
Cumulatieve afschrijvingen	<u>4.658</u>	<u>4.961</u>
Aanschaffingswaarde per 31 december	<u>8.662</u>	<u>9.402</u>

Bedragen x € 1.000

Financiële vaste activa

5. Latente belastingvordering

	2017 €	2016 €
Saldo per 1 januari	5.790	5.972
Mutatie	7.019	(182)
Saldo per 31 december	<u>12.809</u>	<u>5.790</u>

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 825.554 binnen een jaar wordt gerealiseerd. De gemiddelde looptijd van de latente belastingverplichtingen bedraagt 9,8 jaar. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 59,8 miljoen (2016: € 50,4 miljoen).

Vlottende activa

Voorraden

6. Vastgoed bestemd voor verkoop (woningen)

	2017 €	2016 €
Vervaardigingsprijs	1.856	1.703
Af: voorziening voor verwachte verliezen	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>1.856</u>	<u>1.703</u>

In totaal zijn er per ultimo 2017 11 (2016: 19) woningen verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. De verwachting is dat alle woningen binnen een jaar worden verkocht. De verwachte opbrengst bedraagt € 1,9 miljoen.

Bedragen x € 1.000*7. Vastgoed bestemd voor verkoop (kavels)*

	2017 €	2016 €
Vervaardigingsprijs	2.831	2.840
Af: voorziening voor verwachte verliezen	(1.040)	(1.011)
Boekwaarde per 31 december	<u>1.791</u>	<u>1.829</u>

In totaal zijn er per ultimo 2017 43 kavels (2016:46) verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. De verwachting is dat 3 kavels binnen een jaar worden verkocht.

8. Magazijnvoorraden

	<u>411</u>	<u>475</u>
--	------------	------------

Vorderingen*9. Huurdebiteuren*

- huurdebiteuren huidige contractanten	602	653
- huurdebiteuren vertrokken contractanten	445	437
- af: voorziening dubieuze huurdebiteuren	(332)	(382)
Totaal huurdebiteuren	<u>715</u>	<u>708</u>

10. Overige vorderingen

- overige debiteuren excl. huurdebiteuren	227	150
- af: voorziening dubieuze debiteuren excl. huurdebiteuren	(103)	(71)
Overige vorderingen	<u>4.723</u>	-
Totaal overige vorderingen	<u>4.847</u>	<u>79</u>

11. Overlopende activa

- overige	<u>4</u>	<u>514</u>
Totaal overlopende activa	<u>4</u>	<u>514</u>

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

Liquide middelen*12. Liquide middelen*

- kas	1	1
- rekening-courant banken	30.036	16.577
- bedrijfsbonusrekening	10.000	9.000
- bedrijfsspaarrekening	<u>2.500</u>	-
Totaal liquide middelen	<u>42.537</u>	<u>25.578</u>

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van Acantus.

Bedragen x € 1.000**Eigen vermogen***13. Overige reserves*

	2017 €	2016 €
Algemene bedrijfsreserve		
Saldo 1 januari	304.049	281.436
Aandeel jaarresultaat ten gunste van overige reserves	<u>32.537</u>	<u>22.613</u>
Saldo 31 december	<u>336.586</u>	<u>304.049</u>

Bedragen x € 1.000*14. Herwaarderingsreserve*

	Herwaarde- ringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie €	Herwaarde- ringsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie €	Totaal €
Boekwaarde per 1 januari 2017	345.238	1.414	346.652
Realisatie uit hoofde van verkoop	(906)	-	(906)
Realisatie uit hoofde van sloop	(1372)	-	(1.372)
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	10.527	383	10.910
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	(31.906)	(15)	(31.921)
Herclassificaties/herkwalificaties	56	-	56
Overige mutaties	1271	-	1.271
Subtotaal	<u>(22.330)</u>	<u>368</u>	<u>(21.962)</u>
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>322.908</u>	<u>1.782</u>	<u>324.690</u>

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau/portefeuilleniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

Bestemming van het resultaat 2017

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2017 ad € 10,6 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2017 ad € 32,6 miljoen aan de overig reserves toe te voegen;
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 22,0 miljoen ten laste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Het voorstel resultaatbestemming is in de jaarrekening verwerkt.

Bedragen x € 1.000

Vorzieningen

	2017 €	2016 €
15. Voorziening jubileumuitkering	-	-
Saldo per 1 januari	409	399
Mutaties in het boekjaar	(36)	10
Saldo per 31 december	<u>373</u>	<u>409</u>

De voorziening jubileumuitkering is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag in 2018 circa € 31.000 uitgekeerd wordt en een bedrag van € 233.000 na vijf jaar.

16. Voorziening ORT nieuwbouw- c.q. renovatieprojecten

	2017 €	2016 €
Saldo per 1 januari	364	163
Dotaties	2.678	364
Onttrekkingen	(364)	(163)
Saldo per 31 december	<u>2.678</u>	<u>364</u>

In 2018 zal het bedrag vrijvallen bij het in exploitatie nemen van de woningen.

17. Voorziening latente belastingverplichtingen

	2017 €	2016 €
Saldo per 1 januari	1.381	1.420
Mutatie	(1.270)	(39)
Saldo per 31 december	<u>111</u>	<u>1.381</u>

De voorziening latente belastingverplichting is overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat dit bedrag in 2019 gerealiseerd wordt.

18. Reorganisatievoorziening

	2017 €	2016 €
Saldo per 1 januari	-	-
Mutatie	756	-
Saldo per 31 december	<u>756</u>	<u>-</u>

De voorziening latente belastingverplichting is overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat dit bedrag in 2018 en 2019 gerealiseerd wordt.

Bedragen x € 1.000

Langlopende schulden

19. Leningen overheid

	2017 €	2016 €
Saldo per 1 januari	10.882	11.615
- aflossing	(761)	(733)
Saldo per 31 december	10.121	10.882
Af: aflossing komend boekjaar	(422)	(761)
Saldo per 31 december	<u>9.699</u>	<u>10.121</u>

20. Leningen kredietinstellingen

	2017 €	2016 €
Saldo per 1 januari	235.491	246.444
- aflossing	(5.984)	(10.953)
Saldo per 31 december	229.507	235.491
Af: aflossing komend boekjaar	(26.017)	(984)
Saldo per 31 december	<u>203.490</u>	<u>234.507</u>

Marktwaaarde per 31 december

	2017 €	2016 €
Marktwaaarde per 31 december	<u>316.964</u>	<u>339.111</u>

Marktwaaarde

De marktwaaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaaarde per 31 december 2017 bedraagt €317,0 miljoen (31 december 2016: € 339,1 miljoen). De marktwaaarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.

Borging door WSW

Tot een bedrag van € 237,9 miljoen worden de leningen door het WSW geborgd, hiervan is € 8 miljoen op een roll-over lening teruggeplaatst op balansdatum. Voor de resterende leningen ten bedrage van rond € 1,7 miljoen blijft de overheid garant staan.

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2017 heeft Stichting Acantus een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 9,3 miljoen (31 december 2016 € 9,5 miljoen) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentages en naar resterende looptijd:

Bedragen € 1.000

Rentepercentages	€	Renteherzienings- periode	€	Resterende looptijd	€
Roll over	32.000	van 1 tot 3 maanden	47.000	< 1 jaar (kortlopend)	25.000
0% - 1%	10.000	van 3 maanden tot 1 jaar	10.000	van 1 tot 5 jaar	33.605
2% - 3%	40.902	van 1 tot 5 jaar	24.800	van 5 tot 10 jaar	26.000
		van 5 tot 10 jaar	32.707	van 10 tot 15 jaar	21.899
3% - 4%	91.214	> 10 jaar	125.121	van 15 tot 20 jaar	38.124
4% - 5%	56.607			> 20 jaar	95.000
5% - 6%	8.905				
> 6%	0				
	<u>239.628</u>		<u>239.628</u>		<u>239.628</u>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 25 miljoen zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

Hedge tabel roll-overs derivaten per 31-12-2017

Tegenpartij	Type	Ingangsdatum	Einddatum	Rentebasis	Hoofdsom	Marktwaaarde per 31-12-2017
ABN AMRO Bank	Payers	04-05-2009	02-05-2019	4,59%	(10.000.000)	(962.392)
BNG	Vast	02-05-2012	02-05-2019	EUR 3M	10.000.000	pm
ABN AMRO Bank	Payers	01-11-2007	01-11-2024	4,62%	(10.000.000)	(2.891.339)
NWB Bank	Variabel	03-09-2007	01-11-2024	EUR 3M	10.000.000	pm
ABN AMRO Bank	Payers	01-12-2008	01-12-2021	4,62%	(10.000.000)	(1.815.800)
BNG	Vast	01-09-2014	01-12-2021	EUR 3M	10.000.000	pm
Totaal						(5.669.531)

Acantus heeft in het verleden drie Forward Starting Payers Swaps afgesloten, om leningen met variabele rente te fixeren op vaste rente. Een Payers Swap is een rentecontract met een waarde ontwikkeling, afhankelijk van de renteontwikkeling kan dit resulteren in een positieve of een negatieve marktwaarde. Kort gezegd zal bij een stijgende rente de swap een positieve waarde krijgen en bij een dalende rente een negatieve waarde.

In de contracten is de voorwaarde opgenomen dat pas bij een negatieve marktwaarde groter dan € 7,5 miljoen er van het meerdere bedragen als zekerheid aan de bank afgestort kunnen worden. Tot op heden zijn door de bank deze bedragen nog nooit gevorderd. De marktwaarde van de swaps ultimo 2017 is circa € 5,7 miljoen negatief omdat de rentestanden lager zijn dan de afgesproken rente. De marktwaarde is inclusief € 433.476 opgelopen rente. De resterende gemiddelde looptijd van de swaps is 4,0 jaar.

Intern wordt maandelijks de effectiviteit van de hedge gemonitord. Gedurende het hele jaar is vastgesteld dat de hedge effectief is geweest.

Basisrenteleningen

Acantus heeft van maart 2010 t/m juli 2012 vijf zogenaamde basisrenteleningen afgesloten tot een totaal bedrag van € 55 miljoen. De resterende looptijd bedraagt tussen de 27 en 42 jaar, waarbij de basisrente varieert van 2,88 procent tot 3,75 procent. De opslagherzieningen lopen momenteel nog maximaal 58 maanden, de huidige opslagpercentages variëren van 13 tot 30 basispunten. Op grond van de beleidsregels van het Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties zijn bestaande basisrenteleningen zonder toezichtsbelemmerende bepalingen toegestaan. De leningen van Acantus voldoen hieraan.

Bedragen x € 1.000**Kortlopende schulden****21. Schulden aan kredietinstellingen**

	2017 €	2016 €
- aflossingsverplichting	26.439	1.745
Totaal	<u>26.439</u>	<u>1.745</u>

Met de huisbankier is een kredietovereenkomst aangegaan tot een maximum van € 6 miljoen. Tegenover deze faciliteiten zijn geen zekerheden verstrekt.

22. Schulden aan leveranciers

	2017 €	2016 €
- overige crediteuren	1.757	1.365
Totaal	<u>1.757</u>	<u>1.365</u>

23. Belastingen en premies sociale verzekering en pensioen

	2017 €	2016 €
- pensioenpremies	58	184
- loonheffing/sociale lasten	228	267
- omzetbelasting	805	779
- vennootschapsbelasting	1.376	2.977
Totaal	<u>2.467</u>	<u>4.207</u>

Bedragen x € 1.000**24. Overige schulden**

- vakantiedagen	498	577
- nog te betalen kosten	295	2.546
Totaal	793	3.123

25. Overlopende passiva

- niet vervallen rente leningen	5.015	5.077
- vooruit ontvangen huren	1.379	1.307
- te verrekenen servicekosten	754	430
Totaal	7.148	6.814

	2017 €	2016 €
	498	577
	295	2.546
Totaal	793	3.123
	5.015	5.077
	1.379	1.307
	754	430
Totaal	7.148	6.814

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen**Obligo WSW**

Leningen van woningcorporaties die deelnemer zijn van het WSW, worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2017: 3,85%) over het schuldrestant van de door hen aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2017 heeft Acantus een aangegane obligoverplichting van € 9,3 miljoen (2016: € 9,5 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantie vermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Aangegane verplichtingen

De niet in de balans opgenomen verplichtingen inzake nieuwbouwhuurwoningen en projectmatig onderhoud aan huurwoningen bedragen per 31 december 2017 € 3,9 miljoen.

Deposito

Acantus heeft een spaarrekening ad €9 miljoen met als doel te kunnen voldoen aan de voorwaarden (rentedaling van 2% kunnen opvangen) van de stresstest van de Autoriteit Woningcorporaties. Per 31 december 2017 is de marktwaarde bij 2 procent rentedaling € 8,5 miljoen negatief, en zou rekening houdend met de contractuele voorwaarden € 1,0 miljoen als zekerheid opgevraagd kunnen worden. Het huidige deposito is daarom ruim voldoende.

Loopbaanontwikkelbudget

In december 2010 is met de woningcorporaties een cao-akkoord bereikt over onder andere een individueel loopbaanontwikkelingsbudget (2010 tot en met 2014) van in totaal € 4.500 per werknemer. In de nieuwe cao is deze regeling blijven bestaan en wordt er € 900 per deelnemer toegevoegd bij fulltime dienstverband, tenzij het maximum van € 4.500 van de betreffende deelnemer is bereikt. Acantus heeft hiervoor geen verplichting (eind 2017 nominaal € 512.000) in de balans opgenomen, omdat het vrijwel zeker is dat de loopbaanbudgetten niet geheel besteed zullen worden. Gekozen is om de bestedingen ten laste te brengen van het jaarlijkse resultaat.

Leaseverplichtingen

Ten behoeve van kantoormiddelen is er een huurcontract afgesloten met een restant looptijd van 2,7 jaar voor een restantwaarde van € 142.000.

Voor onze bedrijfswagens zijn leasecontracten afgesloten. De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele leaseovereenkomsten bedragen in totaal € 767.000 (31 december 2016: € 977.000). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 96.000 (31 december 2016: € 21.000), tussen 1 en 5 jaar € 560.000 (31 december 2016: € 673.000) en na 5 jaar € 111.000 (31 december 2015: € 283.000). De resterende looptijd van de contracten bedraagt 2,5 jaar.

Financiële instrumenten**Algemeen**

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Acantus, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Acantus is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's, zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15 procent van de leningenportefeuille. In dit kader maakt Acantus gebruik van afgeleide financiële instrumenten, zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Zij gebruikt deze instrumenten uitsluitend indien er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij past zij kostprijshedge-accounting toe (zie hierna onder paragraaf Hedges). Het beleid van Acantus is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Acantus zijn het kredietrisico, het liquiditeitsrisico, het valutarisico, het renterisico (prijs- en kasstroomrisico's) en het marktrisico.

Het beleid van Acantus om deze risico's te beperken, staat hieronder beschreven.

Doelstellingen risicobeheer

In het treasurystatuut van Acantus staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het treasurystatuut. In het statuut is het gebruik van afschermdende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard. De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van derivaten:

- De leden van de treasurycommissie dienen voldoende kennis van zaken te hebben.
- Derivaten mogen slechts gebruikt worden om de risico's van het financiële beleid en beheer te beperken. Dit conform BTIV artikel 106 lid1 sub b.
- Derivaten moeten voldoen aan de richtlijnen van het WSW en Aw.
- Slechts een beperkt aantal soorten derivaten is toegestaan, dit zijn rentecaps of payer swaps.
- Voor het gebruik van derivaten moet altijd en direct (voordat het contract aangegaan wordt) goedkeuring worden gevraagd aan het bestuur, inclusief een motivatie waarom een derivaat wordt gebruikt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Acantus kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren. Acantus maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt Acantus enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen Acantus. Acantus loopt een potentieel kredietrisico op de bank (mede afhankelijk van de kredietwaardigheidsrating) indien de rentederivaten een positieve reële waarde kunnen ontwikkelen. Voor Acantus is het risico inzake huurdebiteuren relatief hoog. Hiervoor is een voorziening getroffen en er wordt een actief debiteurenbeleid toegepast.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Acantus over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Acantus aan haar verplichtingen kan voldoen, zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, kasgeld en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 6 miljoen vanaf 1 januari 2016. Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren, is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden vastrentend zijn. Voor een toelichting op de liquiditeitsrisico's, specifiek inzake de rentederivaten, wordt verwezen naar de paragraaf Hedges in dit hoofdstuk.

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Acantus loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Acantus het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Acantus risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteaftspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de marktrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Verwezen wordt verder naar paragraaf 'Hedges' in dit hoofdstuk.

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningssoort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het rente herzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft: op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente; de herfinanciering van de tussentijdse en -eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De rentes van de variabel rentende leningen (roll-overleningen) zijn alle gebaseerd op één- dan wel driemaands Euribor. De rente van de roll-overleningen is opgebouwd uit het Euribor-percentage en een liquiditeitsafslag respectievelijk -opslag die varieert van -2 basispunten tot +35 basispunten.

- Het renterisico van de roll-overleningen (waarbij de rente per drie maanden wordt herzien) is voor € 30 miljoen afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps).
- De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd vijf jaar bedraagt. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 13 basispunten en de 30 basispunten.

Marktrisico

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

Hedges

Algemene hedgestrategie

Acantus voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe worden als hedge-instrumenten renteswaps afgesloten. Met een renteswap ontvangt Acantus een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug.

Hedge-accounting

Op basis van de hiervoor genoemde hedgestrategie past Acantus in de jaarverslaggeving kostprijs-hedge-accounting toe waarbij de waarderingsresultaten van de afgedekte posities (leningen) en het afdekkingsinstrument (renteswaps) gelijktijdig in de winst- en verliesrekening worden verwerkt, teneinde aldus de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

Hedgedocumentatie

Acantus heeft gekozen voor het toepassen van hedge-accounting op basis van generieke documentatie met behulp waarvan de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. Hierin zijn de doelstellingen van risicobeheer en van de hedgestrategie beschreven, alsmede de afgedekte posities en in te zetten hedge-instrumenten inclusief de verwachte effectiviteit. De hedge-instrumenten worden bijgehouden in een hedgetabel. In deze tabel wordt het verband gelegd tussen de hedge-instrumenten en de bestaande leningen.

Effectiviteit hedgerelatie

Hedge-accounting wordt toegepast aangezien sprake is van een effectieve hedgerelatie. De kritische kenmerken (o.a. omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten komen overeen met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Voor elke verslaggevingsperiode wordt de effectiviteit van de hedgerelaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken, die de waarde van de instrumenten het meest beïnvloeden. Indien ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Renteswaps

Acantus heeft een aantal swapcontracten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningcontracten met een variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen. Zoals onder de waarderingsgrondslagen toegelicht, past Acantus daarbij kostprijs-hedge-accounting toe, waardoor de renteswaps tegen kostprijs worden gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord.

Acantus past overeenkomstig de Beleidsregels van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 5 september 2012 uitsluitend rentecaps en payer swaps toe, gericht op het beperken van de opwaartse risico's van variabele leningen. Verder zijn de op deze derivaten betrekking hebbende variabele leningen vóór dan wel tegelijk met het moment van afsluiten van het derivatencontract, aangetrokken.

5.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Bedragen x € 1.000

Bedrijfsopbrengsten

30. Huren

	2017 €	2016 €
Nettohuuropbrengsten		
-Woningen en woongebouwen DAEB	74.250	75.753
-Woningen en woongebouwen niet-DAEB	1.375	1.568
-Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	4.501	3.274
-Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	453	631
	80.579	81.226
Af: -Huurdering wegens leegstand	(1.766)	(2.087)
-Huurdering wegens oninbaarheid	(200)	(162)
Totaal	78.613	78.977

Hierna is een overzicht opgenomen van de huuropbrengsten die in de verschillende gemeenten zijn behaald.

	2017	2016
Gemeente Bellingwedde	3.803	3.786
Gemeente Delfzijl	18.651	18.733
Gemeente Oldambt	21.627	21.821
Gemeente Pekela	8.337	8.321
Gemeente Veendam	17.766	17.708
Gemeente Vlagtwedde	7.658	7.598
Overige gemeenten	771	1.010
Totaal	78.613	78.977

31. Opbrengsten servicecontracten

	2017	2016
Vergoedingen leveringen en diensten	2.484	2.452
Verrekend met huurders	(555)	(276)
Af: huurdering wegens leegstand	(11)	(12)
Totaal	1.918	2.164

Bedragen x € 1.000

32. Lasten servicecontracten

	2017 €	2016 €
Gas, water en elektra	(709)	(982)
Onderhouds- en schoonmaakkosten	(1.163)	(1.056)
Toegerekende personeelskosten	-	(7)
Toegerekende organisatiekosten	-	(6)
Totaal	(1.872)	(2.051)

33. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2017	2016
Toegerekende personeelskosten	(3.407)	(3.649)
Toegerekende organisatiekosten	(1.287)	(1.129)
Totaal	(4.694)	(4.778)

34. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017	2016
Storingonderhoud	(3.736)	(3.806)
Mutatie-onderhoud	(1.882)	(1.725)
Planmatig periodiek en preventief onderhoud	(13.592)	(14.324)
Totaal onderhoud inclusief eigen onderhoudsdienst	(19.210)	(19.855)
Af: doorberekende kosten eigen onderhoudsdienst	3.443	3.517
	(15.767)	(16.338)
Toegerekende personeelskosten	(6.480)	(5.866)
Toegerekende organisatiekosten	(1.840)	(2.137)
Totaal	(24.087)	(24.341)

35. Overige directe operationele lasten exploitatiebezit

	2017	2016
Verhuurderheffing	(5.928)	(4.895)
Onroerendezaakbelasting, waterschapslasten en overige belastingen	(5.224)	(5.163)
Verzekeringen	(595)	(406)
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	(58)	(59)
Overige	(599)	(714)
Toegerekende personeelskosten	-	(11)
Toegerekende organisatiekosten	-	(9)
Totaal	(12.404)	(11.257)

36 en 37. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2017	2016
Omzet verkopen kavels c.q. gronden	860	36
Omzet inbreng gronden nieuwbouw huur DAEB-woningen	24	30
Totaal opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	884	66
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	(113)	(24)
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	771	42

Bedragen x € 1.000

	2017 €	2016 €
<i>38, 39 en 40. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>		
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.313	2.737
Af: direct toerekenbare kosten	(87)	(77)
Af: boekwaarde	(1.868)	(2.224)
Af: toegerekende personeelskosten	(27)	(30)
Af: toegerekende organisatiekosten	(7)	(9)
Verkoopresultaat bestaand bezit DAEB-vastgoed	324	397
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	5.136	4.888
Af: direct toerekenbare kosten	(92)	(57)
Af: boekwaarde	(4.487)	(4.515)
Af: toegerekende personeelskosten	(55)	(27)
Af: toegerekende organisatiekosten	(14)	(8)
Verkoopresultaat bestaand bezit niet-DAEB-vastgoed	488	281
Totaal nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	812	678
<i>41. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Vastgoed bestemd voor sloop		
Kosten herstructurering (sloop)	(458)	(610)
Boekwaarde gesloopte woningen	(7.474)	(2.001)
Korting verhuurderheffing wegens sloop	4.275	-
Totaal waardeveranderingen vastgoed bestemd voor sloop	(3.657)	(2.611)
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Waardeverminderingen	(2.900)	(696)
Totaal waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	(2.900)	(696)
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(6.557)	(3.307)
<i>42. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	18.084	20.015
Afname marktwaarde	(34.598)	(8.028)
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	(16.514)	11.987
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	2.095	900
Afname marktwaarde	(15)	(428)
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.080	472
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.434	12.459

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

Bedragen x € 1.000

	2017 €	2016 €
<i>43. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop</i>		
Waardeverminderingen	(58)	(1.010)
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	(58)	(1.010)
Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed bestemd voor verkoop wordt verwezen naar de toelichting op de voorraden.		
<i>44. Opbrengst overige activiteiten</i>		
Geactiveerde uren t.b.v. investeringsonderhoud	2	118
Overige bedrijfsopbrengsten	334	582
Totaal opbrengst overige activiteiten	336	680
<i>45. Lasten overige activiteiten</i>		
Lasten overige bedrijfsopbrengsten	(12)	(21)
Totaal lasten overige activiteiten	(12)	(21)
<i>Overige toelichtingen</i>		
Afschrijvingen materiële vaste activa		
Computersoftware	29	22
Onr. en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	270	280
Totaal	299	302
Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten		
Lonen en salarissen	7.357	8.116
Sociale lasten	1.201	1.304
Pensioenfondsen Woningcorporaties	1.161	1.215
Totaal	9.719	10.635

Het gemiddelde aantal werknemers over 2017 bedroeg 159,1 fte's (2016 = 169,4 fte's). Over 2017 waren er gemiddeld 10,6 fte (2016 7,8 fte) aan inleenkrachten werkzaam bij Acantus in de binnendienst. Al het personeel is werkzaam in Nederland.

De gemiddelde personeelsbezetting per afdeling zag er als volgt uit.

	Aantal fte 2017	Aantal fte 2016
Algemeen directeur + stafafdelingen	15	15
Financiën & Bedrijfsvoering	21	22
Wonen	55	59
Wonen vaklieden	50	54
Vastgoed	18	18
Vastgoed vaklieden	0	1
Totaal	159	169

Wet normering topinkomens

Op 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Acantus van toepassing zijnde regelgeving: Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Het bezoldigingsmaximum in 2017 voor Acantus is € 170.000. Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15 procent en voor de overige leden 10 procent van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

In 2017 hebben geen bezoldigingen boven de bezoldigingsnorm van € 170.000 plaatsgevonden, zowel bij vast als bij tijdelijk personeel. Voor de bestuurders die vanaf 2017 in dienst zijn getreden, is de beloning belastbaar op termijn, exclusief de verschuldigde premie OVP. Aangezien betrokkenen geen aanspraak hebben op toekomstige beloning, wordt dit door Acantus niet aangemerkt als onverschuldigd betaald.

Gegevens 2017

Bedragen x € 1

Functie(s)
Duur dienstverband in 2017
Omvang dienstverband (in fte)
Gewezen topfunctionaris?
Echte of fictieve dienstbetrekking?

A. Tijsma
Bestuurder
1/1 - 31/12
1,0
nee
ja

Individueel WNT-maximum 2017

170.000

Bezoldiging

Beloning
Belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

149.783
0
16.541
166.324

Totaal bezoldiging 2017

Gegevens 2016

Bedragen x € 1

Functie(s)
Duur dienstverband in 2016
Omvang dienstverband (in fte)
Gewezen topfunctionaris?
Echte of fictieve dienstbetrekking?

A. Tijsma
Bestuurder
15/8 - 31/12
1,0
nee
ja

M. Drijver
Algemeen directeur (*)
1/1 - 18/9
1,0
nee
ja

Individueel WNT-maximum 2016

63.803

120.262

Bezoldiging

Beloning
Belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

56.576
-
6.125

107.646
-
11.612

Totaal bezoldiging 2016

62.701

119.258

(*) Vanaf 15 augustus 2016 is mevrouw Drijver als algemeen directeur teruggetreden. Zij heeft nog een maand als adviseur gewerkt.

Bedragen x € 1

Functie(s)
Duur dienstverband in 2017
Omvang dienstverband (in fte)
Gewezen topfunctionaris?
Echte of fictieve dienstbetrekking?

H. Herder
Concern controller
1/1 - 30/9
1,0
ja
ja

Individueel WNT-maximum 2017

127.500

Bezoldiging

Beloning
Belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

75.383
4.220
12.700

Totaal bezoldiging 2017

92.302

Bedragen x € 1

Functie(s)
Duur dienstverband in 2016
Omvang dienstverband (in fte)
Gewezen topfunctionaris?
Echte of fictieve dienstbetrekking?

H. Herder
Concern controller
1/1 - 31/12
1,0
ja
ja

Individueel WNT-maximum 2016

168.000

Bezoldiging

Beloning
Belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

92.035
5.784
16.953

Totaal bezoldiging 2016

114.772

In de bedrijfslasten zijn de volgende beloningen voor de leden van de Raad van Commissarissen opgenomen, dit in het kader van de Wet normering topinkomens.

Bedragen x € 1	H.H. Apotheker	M. Bentum	J.C. de Rek	J.H. Dijkstra	J.A. Kruijer
Functie		Voorzitter	Vice Voorzitter	lid	lid
Duur dienstverband		1/1 - 1/5	1/1 - 1/5	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
	Voorzitter	Vice Voorzitter	lid		
	1/5 - 31/12	1/5 - 31/12	1/5 - 31/12		
Individueel WNT-maximum	17.000	19.833	17.000	17.000	17.000
Bezoldiging					
Beloning	13.998	16.026	13.998	13.998	13.998
Belastbare onkosten vergoedingen	-	-	-	-	-
Belastbare betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2017	13.998	16.026	13.998	13.998	13.998
Gegevens 2016					
Duur dienstverband	-	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	25/1 - 31/12
Individueel WNT-maximum 2016	-	16.800	16.800	16.800	15.400
Bezoldiging 2016					
Beloning	-	12.859	12.859	12.859	11.787
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	260
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2016	-	12.859	12.859	12.859	12.047

Bedragen x € 1.000

46. Overige organisatiekosten

	2017 €	2016 €
Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	(1.238)	(1.348)
Personeelskosten: met o.a. inleenkrachten, reis- en verblijfkosten/cao-vergoedingen	(183)	(522)
Raad van Commissarissen: honorering (incl. btw)	(115)	(87)
Algemene kantoorkosten: met o.a. drukwerk/PR/advisering/automatisering/telefoon	(928)	(696)
Algemene beheerskosten	(464)	(425)
Totaal	(2.928)	(3.078)

Conform artikel 2:382 lid a BW was het totale honorarium van Deloitte op kostenbasis als volgt.

Bedragen x € 1.000

	2017 €	2016 €
Controle van de jaarrekening (inclusief dVi)	185	139
Fiscale adviesdiensten	107	97
Totaal	292	236

Bedragen x € 1.000

47. Leefbaarheid

	2017 €	2016 €
Leefbaarheidskosten	(1.364)	(791)
Af: doorberekende kosten eigen onderhoudsdienst	1	1
Af: doorberekende kosten buurtconciërges/consulenten sociaal beheer	247	203
Totaal	(1.116)	(587)
Toegerekende personeelskosten	(247)	(264)
Toegerekende organisatiekosten	(149)	(105)
Totaal leefbaarheid	(1.512)	(956)

48. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2017 €	2016 €
Liquide middelen	2	16
Vorderingen	53	41
Totaal	55	57

49. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2017 €	2016 €
Langlopende schulden	(9.141)	(9.478)
Kortlopende schulden	(124)	(71)
Totaal	(9.265)	(9.549)

50. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening
De belastinglast over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten.

	2017 €	2016 €
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	(2.398)	(4.819)
Mutatie latente belastingvordering leningen	(50)	(48)
Mutatie latente belastingvordering afschrijvingen	926	(134)
Mutatie latente belastingvordering grondposities	6.144	-
Mutatie latente belastingvoorziening fiscale waarde	1.270	38
Totaal	5.892	(4.963)

Uitgaande van het commercieel resultaat 2017 is het fiscaal belastbaar bedrag 2017 als volgt berekend.

Bedragen x € 1.000	2017 €	2016 €
Commercieel resultaat vóór vennootschapsbelasting en resultaat deelnemingen	4.682	34.709
Verkoopresultaat bestaand bezit	(6.147)	(2.492)
Afschrijvingslasten	(4.136)	(3.970)
Waardeveranderingen	16.779	(8.141)
Lasten onderhoud	(644)	(595)
Leningportefeuille en financiële instrumenten	(281)	(281)
Overige verschillen	(621)	47
Fiscaal belastbaar bedrag 2017	9.632	19.277

Er zijn geen compensabele verliezen meer per 31 december 2017. Per 31 december 2017 is een balanspost opgenomen van € 1,4 miljoen als te betalen vennootschapsbelasting. In de resultatenrekening is € 1,8 miljoen als last opgenomen. De nominale belastingdruk is 25 procent en de effectieve belastingdruk komt uit op negatief 126 procent (2016: 14%).

In de jaarrekening zijn diverse schattingsposten opgenomen die te maken hebben met de interpretatie van fiscale wetgeving (waaronder afwikkeling OMD en afwaardering grondposities). Over een aantal van deze schattingsposten wordt momenteel overleg gevoerd met de belastingdienst. De uitkomst van dit overleg is onzeker en is, in een aantal gevallen, mede afhankelijk van lopende gerechtelijke procedures die in het land gevoerd worden. Wij hebben onze fiscale positie gebaseerd op de naar ons idee beste inschatting van de uitkomst van deze discussie. Zolang de discussie nog niet beslecht is, kan de verantwoorde waarde van in de jaarrekening opgenomen posten die een fiscaal karakter hebben, wijzigen.

In een aantal gevallen in de discussie met de belastingdienst nog niet gestart. Ook hiervoor geldt dat de uitkomst van de best mogelijke inschatting is opgenomen in de jaarrekening.

6 Verklaring bestuur en verklaring Raad van Commissarissen

6.1 Verklaring bestuur

Het bestuur van Stichting Acantus verklaart dat alle middelen in het verslagjaar zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Veendam, 20 april 2018

Mevrouw A. Tijsma (bestuurder)

6.2 Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft, ingevolge artikel 25 lid 6 van de statuten van Stichting Acantus, de verantwoordingsstukken over 2017 onderzocht en heeft hierbij kennis genomen van de door Deloitte Accountants afgegeven controleverklaring met betrekking tot de jaarrekening.

Gelet op onze bevindingen hebben wij het jaarbericht 2017 vastgesteld en decharge verleend aan de bestuurder.

Veendam, 20 april 2018

De heer H.H. Apotheker (voorzitter)

De heer J.A. Kruijer

Mevrouw M. Kuin

De heer M. Bentum

De heer J. H. Dijkstra

In verband met fraudegevoeligheid zijn in deze versie van het jaarbericht alleen de namen van de bestuurder en de Raad van Commissarissen opgenomen en de handtekeningen weggelaten. Een exemplaar van het integrale jaarbericht, inclusief de handtekeningen van de leden van de Raad van Commissarissen, wordt bewaard bij Acantus en is in te zien op het kantoor van Acantus.

7 Overige gegevens

Met betrekking tot de statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat: In de statuten van Stichting Acantus zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

7.1 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen bijzonderheden na balansdatum voorgedaan.

7.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Acantus

Verklaring over de in het jaarbericht opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting Acantus te Veendam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarbericht opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Acantus op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2017.
2. De winst-en-verliesrekening over 2017.
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 Acantus zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Verklaring over de in het jaarbericht opgenomen andere informatie

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

- Voorwoord
- Het bestuursverslag
- Het volkshuisvestelijk verslag
- Het financieel verslag
- Het verslag raad van commissarissen
- Verklaring bestuur en verklaring raad van commissarissen
- De overige gegevens
- Feiten & Cijfers 2017

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

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

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

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

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

Beschrijving van het verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede 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 Volks-huisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor 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.

Groningen, 20 april 2018

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. H. Kuperus RA

7.3 Segmentatie naar DAEB en niet-DAEB

Acantus heeft gekozen voor een administratieve splitsing van haar DAEB en niet-DAEB activiteiten. Deze gesegmenteerde balansen zijn op de volgende pagina's opgenomen.

Activa	Totaal	DAEB	niet-DAEB
	01-01-2018	01-01-2018	01-01-2018
Bedragen x € 1.000	€	€	€
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	825.379	825.379	
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	22.552		22.552
Vastgoed in ontwikkeling (eigen exploitatie)	82	82	
	<u>848.013</u>	<u>825.461</u>	<u>22.552</u>
Materiële vaste activa			
Onr. en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	4.004	4.004	
	<u>4.004</u>	<u>4.004</u>	<u>-</u>
Financiële vaste activa			
Interne lening		8.791	
Netto vermogenswaarde niet-DAEB		23.312	
Latente belastingvordering	12.809	6.665	6.144
	<u>12.809</u>	<u>38.768</u>	<u>6.144</u>
Som der vaste activa	<u>864.826</u>	<u>868.233</u>	<u>28.696</u>
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop (woningen)	1.856	445	1.411
Vastgoed bestemd voor verkoop (kavels)	1.791	13	1.778
Magazijnvoorraden	411	411	
	<u>4.058</u>	<u>869</u>	<u>3.189</u>
Vorderingen			
Huurdebiteuren	715	710	5
Overige vorderingen	4.847	4.571	276
Overlopende activa	4	3	1
	<u>5.566</u>	<u>5.284</u>	<u>282</u>
Liquide middelen			
Liquide middelen	<u>42.537</u>	<u>42.537</u>	<u>-</u>
Som der vlottende activa	<u>52.161</u>	<u>48.690</u>	<u>3.471</u>
Totaal activa	<u>916.987</u>	<u>916.923</u>	<u>32.167</u>

Passiva	Totaal	DAEB	niet-DAEB
	01-01-2018	01-01-2018	01-01-2018
Bedragen x € 1.000	€	€	€
Eigen vermogen			
Overige reserves	336.586	336.586	21.544
Herwaarderingsreserve	324.690	324.690	1.768
	<u>661.276</u>	<u>661.276</u>	<u>23.312</u>
Voorzieningen			
Voorziening jubileum uitkering	373	373	
Voorziening huurprojecten ORT	2.678	2.678	
Voorziening latente belastingverplichting	111	111	
Reorganisatievoorziening	756	756	
Totaal voorzieningen	<u>3.918</u>	<u>3.918</u>	<u>-</u>
Langlopende schulden			
Leningen overheid	9.699	9.699	
Leningen kredietinstellingen	203.490	203.490	
Interne lening		-	8.791
Totaal langlopende schulden	<u>213.189</u>	<u>213.189</u>	<u>8.791</u>
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	26.439	26.439	
Schulden aan leveranciers	1.757	1.757	
Belastingen en premies sociale verzekering en pensioenen	2.467	2.467	
Overige schulden	793	753	40
Overlopende passiva	7.148	7.124	24
Totaal kortlopende schulden	<u>38.604</u>	<u>38.540</u>	<u>64</u>
Totaal passiva	<u>916.987</u>	<u>916.923</u>	<u>32.167</u>

Feiten & Cijfers 2017

1 Aantal huurwoningen

Tabel 1. Aantal huurwoningen per gemeente

Gemeente	Totaal aantal woningen per 31-12-16	Gesloopt	Verkocht	Opgeleverd	Admini-stratief	Totaal aantal woningen per 31-12-17
Bellingwedde	679		-3			676
Delfzijl	3.039	-100	-14			2.925
Oldambt	3.722	-33	-7		-2	3.680
Pekela	1.323	-2	-6	8		1.323
Veendam	2.692	-1	-3			2.688
Vlagtwedde	1.362				1	1.363
Overige gemeenten	102		-17			85
Totaal	12.919	-136	-50	8	-1	12.740

Het aantal woningen is in 2017 met 179 gedaald als gevolg van sloop en verkoop. In de kerngemeenten is het aantal Acantus-woningen met 162 gedaald.

Tabel 2. Aantal Acantus huurwoningen en het totaal aantal woningen op 31-12-2017 per kerngemeente

Gemeente	Totaal aantal Acantus huurwoningen	Totaal aantal woningen in de gemeente	% Acantus huurwoningen t.o.v. totaal
Bellingwedde	676	4.118	16%
Delfzijl	2.925	12.241	24%
Oldambt	3.680	18.382	20%
Pekela	1.323	5.755	23%
Veendam	2.688	12.788	21%
Vlagtwedde	1.363	7.845	17%
Totaal	12.655	61.129	21%

* Bron: CBS (voorlopige cijfers 2017)

Gemeente	% Acantus huurwoningen	% Huurwoningen andere corporaties*	% Overige huurwoningen*	% Koopwoningen
Bellingwedde	16%	3%	9%	72%
Delfzijl	25%	3%	9%	63%
Oldambt	20%	7%	10%	63%
Pekela	23%	3%	10%	64%
Veendam	21%	3%	11%	65%
Vlagtwedde	17%	6%	9%	68%
Totaal	21%	5%	10%	64%

* Bron: CBS (voorlopige cijfers 2017)

Acantus bezit 21% van de woningen in de kerngemeenten. De meeste woningen in de kerngemeenten zijn koopwoningen. Naast Acantus worden woningen verhuurd door andere woningcorporaties, stichtingen of particuliere verhuurders. We zien dat het aantal woningen van Acantus gestaag vermindert, terwijl het totaal aantal woningen in de gemeenten ten opzichte van 2016 ongeveer gelijk blijft.

2 Sloop

Tabel 3. Geplande sloop afgezet tegen gerealiseerde sloop

Gemeente	Begroot 2017	Gerealiseerde sloop 2017
Bellingwedde		
Delfzijl	86	100
Oldambt	28	33
Pekela	1	2
Veendam	1	1
Vlagtwedde	4	
Overige gemeenten		
Totaal	120	136

In 2017 zijn de onderstaande 136 woningen gesloopt.

Delfzijl (100 woningen)

- 72 flatwoningen aan de Vennen in Delfzijl (14 van de geplande woningen blijven voorlopig nog staan)
- 28 flatwoningen aan de Finsestraat in Delfzijl (stonden gepland voor 2016)

Oldambt (33 woningen)

- 6 eengezinswoningen aan de Azaleastraat in Winschoten
- 20 eengezinswoningen aan de H.J. Siemonsstraat in Finsterwolde
- 6 eengezinswoningen aan de H. Schwertmannweg in Finsterwolde
- 1 eengezinswoning aan de Dijkmeijerslaan Finsterwolde

Pekela (2 woningen)

- 2 eengezinswoningen aan de Schaepmanlaan in Oude Pekela

Veendam (1 woning)

- 1 eengezinswoning aan de Nijverheidsstraat in Wildervank

Voor 28 flatwoningen aan de Finsestraat in Delfzijl stond ook sloop gepland voor 2016. Maar doordat de asbestverwijdering in deze woningen langer duurde dan gepland, heeft de sloop van deze woningen in 2017 plaatsgevonden.

Acantus past de wettelijk voorgeschreven vergoeding voor verhuiskosten bij sloop toe, zoals met de huurdersorganisaties in een reglement is vastgelegd. Vanaf 1 maart 2017 is deze vergoeding verhoogd van € 5.892,- naar € 5.910,-

Tabel 4. Overzicht sloop in de afgelopen vijf jaar

Gemeente	2013	2014	2015	2016	2017	Totaal
Bellingwedde	7	6		2		15
Delfzijl			28		100	128
Oldambt	23		29	34	33	119
Pekela		1			2	3
Veendam	2				1	3
Vlagtwedde	2			5		7
Overige gemeenten						0
Totaal	34	7	57	41	136	275

Door de uitgestelde sloop uit 2016 van de flatwoningen in Delfzijl lijkt de realisatie hoger dan gepland, maar feitelijk is de sloop 2017 iets achtergebleven op de begroting.

3 Verkoop

Tabel 5. Verkoop van bestaande huurwoningen

Gemeente	Verkocht in 2017
Bellingwedde	3
Delfzijl	14
Oldambt	7
Pekela	6
Veendam	3
Vlagtwedde	0
Overige gemeenten	17
Totaal	50

De verwachting was dat we in 2017, 35 individuele huurwoningen zouden verkopen. Uiteindelijk zijn er 50 verkocht. Vooral als gevolg van de aantrekkende koopmarkt in de overige gemeenten. Ook in Delfzijl zijn meer woningen verkocht dan in de andere gemeenten.

Door het overschot van particuliere koopwoningen in ons kernwerkgebied is met de gemeenten en huurdersorganisaties in de prestatieafspraken vastgelegd om in dit gebied minder woningen te gaan verkopen.

De woningen zijn in 2017 alleen verkocht aan natuurlijke personen voor eigen bewoning tegen minimaal 90% van de waarde vrij van huur of gebruik.

Tabel 6. Overzicht van de verkochte huurwoningen in de afgelopen vijf jaar

Gemeente	2013	2014	2015	2016	2017	Totaal
Bellingwedde	3	3	1	2	3	12
Delfzijl	4	4	1	5	14	28
Oldambt	10	12	15	11	7	55
Pekela	2	4	2	5	6	19
Veendam	2	5	3	4	3	17
Vlagtwedde	3	5	6	4	0	18
Overige gemeenten	2	3	5	17	17	44
Totaal	26	36	33	48	50	193

De markt voor koopwoningen in ons kernwerkgebied trekt aan. De verkoop in de overige gemeenten (met name in Groningen) is juist sterk gestegen en dat heeft te maken met de gunstige woningmarkt daar. Ook in de gemeente Delfzijl zijn meer woningen verkocht.

4 Nieuwbouw

Tabel 7. Geplande oplevering nieuwbouw huurwoningen afgezet tegen realisatie

Gemeente	Begroet 2017	Opgeleverd 2017
Bellingwedde		
Delfzijl	29	
Oldambt	10	
Pekela	8	8
Veendam		
Vlagtwedde		
Overige gemeenten		
Totaal	47	8

In 2017 zijn 8 nieuwe huurwoningen opgeleverd aan de Scholtenswijk in Oude Pekela. Deze woningen zijn aardbevingsbestendig gebouwd. De geplande nieuwbouw in Delfzijl en Oldambt heeft vertraging opgelopen en is doorgeschoven naar 2018. Er wordt gewerkt aan de voorbereiding van nieuwbouw van meer woningen in de komende jaren.

Tabel 8. Overzicht nieuwbouw in de afgelopen vijf jaar

Gemeente	2013	2014	2015	2016	2017	Totaal
Bellingwedde						0
Delfzijl			10			10
Oldambt	25	21	4			50
Pekela				4	8	12
Veendam						0
Vlagtwedde	1					1
Overige gemeenten						0
Totaal	26	21	14	4	8	73

De verwachting is dat als gevolg van sloop de vervangingsnieuwbouw de komende jaren gaat stijgen, met het accent op levensloopbestendige woningen. Ook zal sloop nieuwbouw vanuit het perspectief van verduurzaming en bouwkundig versterken in aardbevingsgebied een mogelijk alternatief kunnen zijn.

Tabel 9. Verkoop kavels

Gemeente	2016	Toegevoegd	Verkocht	2017
Bellingwedde	9		1	8
Delfzijl	0			0
Oldambt	28		11	17
Pekela	7	5		12
Veendam	5			5
Vlagtwedde	1		1	0
Overige gemeenten	1			1
Totaal	51	5	13	43

Door het aantrekken van de economie in combinatie met de lage rente is de animo voor kavels flink toegenomen.

5 Woningverbetering en isolatie

Tabel 10. Aantal woningen verbeterd

Gemeente	Aantal woningen cv-installatie	Aantal woningen geïsoleerd	Aantal woningen thermopane	Aantal woningen zonnepanelen	Aantal overige verbeteringen
Bellingwedde	4		21		
Delfzijl	3		55		43
Oldambt	12	56	99	23	23
Pekela	3	2	23	1	1
Veendam	1	10	51	1	30
Vlagtwedde	1	37	46	20	13
Totaal	24	105	295	45	110

In 2017 hebben we in 24 woningen een cv-installatie geplaatst waar deze nog niet aanwezig was. Het op grote schaal vervangen van geisers is een bewerkelijk en moeizaam traject. Aan huurders van woningen met het label doorexpluiten wordt CV aangeboden. Voor woningen met het label instandhouden is dit niet rendabel. Hier worden andere oplossingen aangeboden. Als minimum wordt een koolmonoxidemelder geplaatst. Ook in 2018 gaan we op deze ingeslagen weg verder omdat wij de veiligheid in de woning moeten kunnen waarborgen en dit zeer belangrijk vinden.

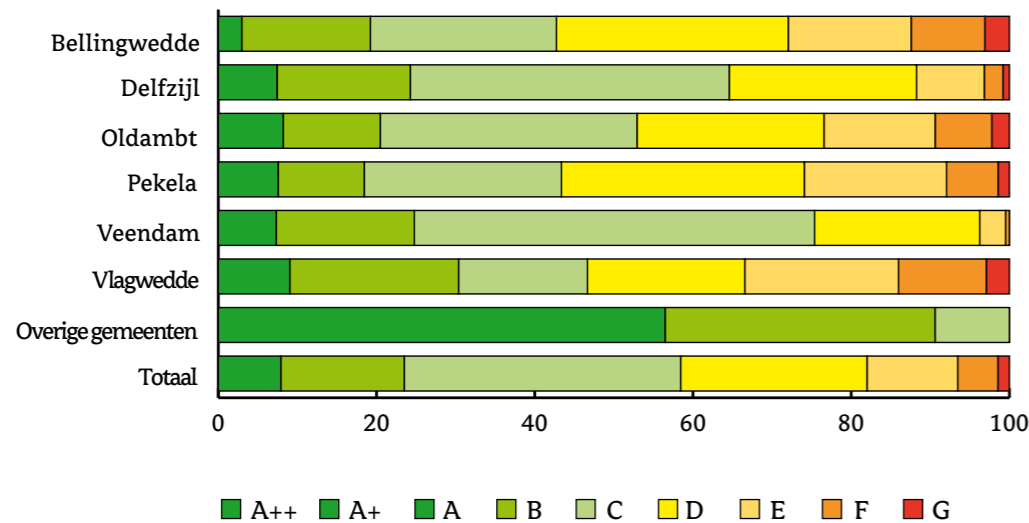
Zowel projectmatig als op individuele aanvraag zijn woningen geïsoleerd en van isolatieglas voorzien. Op 45 woningen zijn in 2017 tegen huurverhoging sets van 8 zonnepanelen aangebracht. De helft van de besparing wordt als huurverhoging in rekening gebracht.

De overige verbeteringen betreffen diverse verbeteringen aan zowel de binnen- als buitenkant van woningen.

Tabel 11. Energielabels

	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
Bellingwedde			20	110	159	198	105	63	21
Delfzijl	36		181	493	1179	693	250	69	24
Oldambt	4	4	294	451	1194	870	517	264	82
Pekela		12	88	144	330	406	238	86	19
Veendam			197	469	1360	561	88	13	
Vlagtwedde		8	115	291	222	271	265	151	40
Overige gemeenten			48	29	8				
Totaal	40	24	943	1.987	4.452	2.999	1.463	646	186
Totaal in % 2017	0,3%	0,2%	7,4%	15,6%	34,9%	23,5%	11,5%	5,1%	1,5%
Totaal in % 2016	0,2%	0,2%	7,1%	15,3%	34,1%	24,1%	12,1%	5,4%	1,6%

Energielabels



Bij projectmatig onderhoud worden ook isolatiemaatregelen uitgevoerd om de woning energiezuiniger en comfortabeler te maken. De doelstelling om een hoger energielabel te realiseren wordt in 100% van de woningen gehaald. Over het algemeen wordt een label van B of C gerealiseerd bij bestaande woningen. Bij nieuwbouw is A++ de norm.

De woningvoorraad wordt daarmee langzamerhand energiezuiniger. Van alle huurwoningen heeft inmiddels 58% een label A++ tot en met C. De meeste woningen met een F of G-label behoren tot de woningen met een beperkte levensduur.

De 40 woningen die in aardbevingsgebied zijn versterkt zijn als nul op de meter uitgevoerd.

6 Leegstand

Tabel 12. Aantal leegstaande woningen op 31-12-2016 per soort leegstand

Gemeente	Totaal aantal leegstaande woningen per 31-12-17	Frictie-leegstand	Leegstand i.v.m. technisch onderhoud	Leegstand i.v.m. project	Leegstand i.v.m. verkoop	Leegstand i.v.m. sloop
Bellingwedde	12	4	1	7	0	0
Delfzijl	68	10	17	25	4	12
Oldambt	46	1	22	15	4	4
Pekela	10	2	3	3	0	2
Veendam	47	13	4	30	0	0
Vlagtwedde	16	3	7	3	0	3
Overige gemeenten	12	1	0	0	11	0
Totaal	211	34	54	83	19	21

Op 31 december 2017 stonden in totaal 211 woningen leeg, dat is 2,8% van het totale huurwoningbezit. Dit is een daling ten opzichte van 31 december 2016, toen stonden er 361 woningen leeg. Deze daling zit vooral in dat veel woningen die op 31 december 2016 leeg stonden voor sloop ook daadwerkelijk gesloopt zijn (van 146 naar 21 leegstaande woningen) en doordat er 26 woningen minder leegstonden voor verkoop.

7 Verhuur

Tabel 13. Opzeggingen en verhuringen in 2017

Gemeente	Opzeggingen		Verhuringen	
	Aantal	% van totaal woningaantal	Aantal	% van totaal woningaantal
Bellingwedde	60	8,9%	60	8,9%
Delfzijl	222	7,4%	216	7,2%
Oldambt	310	8,4%	296	8,0%
Pekela	118	8,9%	125	9,4%
Veendam	272	10,1%	263	9,8%
Vlagtwedde	97	7,1%	96	7,0%
Overige gemeenten	23	24,6%	8	8,6%
Totaal	1.102	8,6%	1.064	8,3%

In 2017 zijn er 1.102 woningen opgezegd en 1.064 woningen verhuurd. In deze cijfers zijn ook de opzeggingen meegenomen van woningen die worden gesloopt of verkocht en de verhuringen van nieuwbouwwoningen. Het aantal opzeggingen en verhuringen in ons kerngebied is in 2017 nog iets verder gedaald. Voorgaande jaren was dit redelijk stabiel en schommelde het zo rond de 10% maar sinds 2016 is er een dalende trend te zien. In de overige gemeenten zijn aanzienlijk meer woningen verkocht dan opgezegd omdat hier relatief veel woningen zijn verkocht.

Tabel 14. Toewijzingen

	< €592,55	€592,55 - €635,05	€635,05 - €710,68	Vrije sector
1-persoonshuishoudens	517	4	6	
2-persoonshuishoudens	196	5	5	
3- of meerpersoonshuishoudens	132	27	7	
Totaal mét recht op huurtoeslag	845	36	18	0
1-persoonshuishoudens	62	4	15	
2-persoonshuishoudens	24	4	5	
3- of meerpersoonshuishoudens	7	1	3	
Totaal zonder recht op huurtoeslag	93	9	23	0
Inkomen > €36.165	7	1	5	
Inkomen > €40.349	6	3	11	7
Totaal toewijzingen	13	4	16	7

Totaal verhuringen mét recht op huurtoeslag	899		
Passend verhuurd	872	97,9%	Min. 95%

Totaal verhuringen met sociale huurprijs	1.057		
Aan inkomen > €36.165	35	3,2%	Max. 20%
Aan inkomen > €40.349	33	3,2%	Max. 10%

Door de Woningwet is de regelgeving met betrekking tot de woningtoewijzing veranderd.

Vanaf 1 januari 2016 moeten alle woningcorporaties hun huurwoningen passend toewijzen. Dit betekent dat wij bij de toewijzing van onze sociale huurwoningen rekening houden met het inkomen en de grootte van het huishouden van onze nieuwe huurders.

Onze goedkopere huurwoningen wijzen we toe aan woningzoekenden met een laag inkomen. Huurwoningen met een hogere huurprijs verhuren wij aan woningzoekenden met een hoger inkomen. Daarmee stimuleren we betaalbaar wonen en dat vinden wij belangrijk. Ook verkleint, een huur die aansluit bij het inkomen, het risico op betalingsproblemen.

In 2017 hebben we 82 woningen toegewezen aan mensen met een verblijfsvergunning en hiermee hebben we in totaal 200 personen gehuisvest. Hierbij is geen rekening gehouden met personen die door gezinshereniging op een later moment in een woning van Acantus komen te wonen waar reeds een vergunninghouder woonde.

95% van onze nieuwe huurders die recht hebben op huurtoeslag, moeten we een passende woning aanbieden. Dit is een woning met een huurprijs die niet hoger is dan € 592,55 (bij 1- en 2-persoonshuishoudens) of € 635,05 (bij 3- of meerpersoonshuishoudens).

Daarnaast mogen we vanaf 1 januari 2016 maximaal 20% van onze sociale woningen toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen hoger dan € 36.165,- waarvan maximaal 10% toegewezen mag worden aan woningzoekenden met een inkomen hoger dan € 40.349,-.

Acantus blijft ruim binnen deze wettelijke grenzen. In 2017 hebben we 27 woningen niet passend verhuurd. Daarnaast hebben we in 2016 97,9% van onze sociale huurwoningen verhuurd aan woningzoekenden met een inkomen lager dan € 36.165,-. En 1,2% aan woningzoekenden met een inkomen tussen de € 36.165,- en € 40.349,- en 1,9% aan woningzoekenden met een inkomen hoger dan € 40.349,-.

We wijzen de woning toe aan een woningzoekende met een te laag of te hoog inkomen als er van andere kandidaten geen belangstelling is voor de woning. Ook maken we uitzondering voor woningzoekenden die urgent zijn, een aangepaste woning nodig hebben of om een andere bijzondere reden de woning nodig heeft.

Tabel 15. Woningzoekenden

Leeftijdscategorie	Aantal 31-12-2016	% van totaal 2016	Aantal 31-12-2017	% van totaal 2017
18 t/m 22	223	5,4%	292	7,1%
23 t/m 34	1.091	26,4%	1.371	33,1%
35 t/m 54	1.096	26,5%	1.282	31,0%
55 +	987	41,7%	1.194	28,8%
Totaal	3.397		4.139	

Huishoudengrootte	Aantal 31-12-2016	% van totaal 2016	Aantal 31-12-2017	% van totaal 2017
1	1.699	50,0%	2.025	48,9%
2	1.015	29,9%	1.273	30,8%
3 en 4	581	17,1%	725	17,5%
>4	102	3,0%	116	2,8%
Totaal	3.397		4.139	

Herkomst	Aantal 31-12-2016	% van totaal 2016	Aantal 31-12-2017	% van totaal 2017
Bellingwedde	141	4,2%	162	3,9%
Delfzijl	431	12,7%	470	11,4%
Oldambt	773	22,8%	937	22,6%
Pekela	252	7,4%	282	6,8%
Veendam	584	17,2%	702	17,0%
Vlagtwedde	201	5,9%	226	5,5%
Aangrenzende gemeenten	433	12,7%	572	13,8%
Overige gemeenten in Groningen	207	6,1%	293	7,1%
Drenthe	122	3,6%	143	3,5%
Elders	253	7,4%	352	8,4%
Totaal	3.397		4.139	

Het aantal ingeschreven woningzoekenden is met 21,8% gestegen ten opzichte van 2016. Onze ervaring is nog steeds dat de meeste van onze woningzoekenden binnen een half jaar een woning bij Acantus vinden.

Van de ingeschreven woningzoekenden reageert niet iedereen actief op ons woningaanbod. Dit kan komen omdat de woningzoekende zijn eigen woning nog moet verkopen of dat het woningaanbod niet voldoet aan de woonwensen.

Tabel 16. Lotingmodel: gemiddeld aantal reacties en weigeringen per gepubliceerde woning

Gemeente	Aantal gepubliceerde woningen	Gem. aantal reacties per woning	Gem. aantal weigeringen per woning
Bellingwedde	43	22	1,14
Delfzijl	143	28	0,49
Oldambt	211	36	0,60
Pekela	98	22	0,88
Veendam	140	47	0,92
Vlagtwedde	50	20	0,66
Totaal	685	33	0,72

Het grootste deel van onze sociale huurwoningen wordt via het lotingmodel toegewezen. Deze woningen worden gepubliceerd op onze website en via loting toegewezen aan één van de reagerende woningzoekenden. Woningzoekenden die vanwege een nood situatie of sloop van hun huidige huurwoning moeten verhuizen, krijgen bij de loting voorrang.

Gemiddeld reageren 33 woningzoekenden op een aangeboden woning. Het aantal reacties is ten opzichte van 2016 licht toegenomen. Het aantal reacties is in Veendam, Winschoten en Delfzijl het grootst. Ook het aantal weigeringen is met 0,05 licht toegenomen.

Als de loting geen huurder heeft opgeleverd, dan wordt de woning op onze website aangeboden als direct beschikbaar. De woning wordt dan toegewezen aan de eerste geschikte kandidaat. Daarnaast wijzen we de woning gericht toe aan een woningzoekende bij leefbaarheids-problematiek, bijzondere doelgroepen en bijzondere situaties.

8 Huurbeleid

Tabel 17. Huurprijzen per kerngemeente

Gemeente	Gem. maximale huurprijs	Gem. netto huurprijs	% huurprijs t.o.v. max. huurprijs	Gem. netto streefhuur	% streefhuur t.o.v. max. huurprijs
Bellingwedde	€ 680,39	€ 474,49	69,7%	€ 458,93	67,5%
Delfzijl	€ 694,57	€ 504,13	72,6%	€ 493,88	71,1%
Oldambt	€ 684,01	€ 493,46	72,1%	€ 499,35	73,0%
Pekela	€ 695,08	€ 498,17	71,7%	€ 489,52	70,4%
Veendam	€ 675,00	€ 508,14	75,3%	€ 504,76	74,8%
Vlagtwedde	€ 696,68	€ 475,17	68,2%	€ 503,19	72,2%
Totaal gem. kerngemeenten	€ 686,36	€ 495,26	72,2%	€ 492,87	71,8%

De gemiddelde huurprijs in ons kerngebied is € 496,55, dit is een stijging van 0,3% ten opzichte van 2016.

Tabel 18. Aantal huurwoningen per huurprijsklasse

Gemeente	Goedkoop ≤ € 414,02		Betaalbaar > € 414,02 en ≤ € 635,05		Duur > € 635,05 en ≤ € 710,68		Vrije sector > € 710,68	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Bellingwedde	131	19,4%	539	79,7%	6	0,9%	0	0,0%
Delfzijl	368	12,6%	2.388	81,6%	128	4,4%	41	1,4%
Oldambt	794	21,6%	2.596	70,6%	226	6,1%	64	1,7%
Pekela	228	17,2%	1.050	79,4%	40	3,0%	5	0,4%
Veendam	346	12,9%	2.191	81,5%	133	4,9%	18	0,7%
Vlagtwedde	459	33,7%	797	58,4%	80	5,9%	27	2,0%
Overige gemeenten	0	0,0%	30	35,3%	8	9,4%	47	55,3%
Totaal	2.326	18,3%	9.591	75,2%	621	4,9%	202	1,6%

Door individuele huurverhogingen (zowel regulier als na verbetering) zitten ook 90 DAEB (sociale) woningen boven de € 710,68, daarnaast zijn er ook 12 niet-DAEB (commerciële) woningen onder de € 710,68. In totaal zijn 124 woningen (1,0% van ons bezit) niet-DAEB bezit. Vorig jaar was dit 1,1%.

9 Huurincasso

Tabel 19. Huurachterstanden zittende huurders

Gemeente	Huurachterstand per 31-12-2017	Werkelijke huur	% huurachterstand t.o.v. werkelijke huur
Bellingwedde	€ 27.000	€ 3.943.000	0,68%
Delfzijl	€ 151.000	€ 19.816.000	0,76%
Oldambt	€ 151.000	€ 22.571.000	0,67%
Pekela	€ 74.000	€ 8.468.000	0,87%
Veendam	€ 149.000	€ 18.712.000	0,80%
Vlagtwedde	€ 44.000	€ 7.880.000	0,56%
Overige gemeenten	€ 6.000	€ 965.000	0,62%
Totaal	€ 602.000	€ 82.355.000	0,73%

Het percentage van de huurachterstand ten opzichte van de werkelijke huuropbrengst is gedaald van 0,78% op 31 december 2016 naar 0,73% op 31 december 2017. Dit is een daling van € 50.600,00.

De daling van de huurachterstand heeft zich om diverse redenen (eerder herinneren en aanmanen, uitbreiden digitale betalingsmogelijkheden en het centraliseren van alle incassotaken) verder voortgezet. In 2017 is, als onderdeel van het voorkomen van huurschuld, veel tijd besteed aan persoonlijk contact met huurders.

Deze tabel beschrijft de reguliere huurachterstand van huurders die nog steeds een woning huren van Acantus. Er zijn dus geen achterstanden opgenomen van huurders die geen woning meer huren van Acantus en ook geen achterstanden die zijn opgenomen in een schuldregeling of waarvoor een vonnis is uitgesproken. Met betrekking tot deze vorderingen staat op 31 december 2017 nog een bedrag open van € 423.000 (2016: € 411.000).

In 2017 heeft Acantus € 200.000 aan huuropbrengsten afgeboekt omdat deze uiteindelijk oninbaar zijn gebleven. In 2016 was dit € 162.000.

Tabel 20. Aantal ontruiming

Gemeente	2013	2014	2015	2016	2017	Totaal
Bellingwedde	2	1	2	1	2	8
Delfzijl	10	11	7	7	13	48
Oldambt	21	22	12	6	6	67
Pekela	3	6	6	1	1	17
Veendam	17	11	8	5	4	45
Vlagtwedde	4	2	4	1	1	12
Overige gemeenten		1		1		2
Totaal	57	54	39	22	27	199

Acantus ontruimt voornamelijk omdat huurders de huur niet (kunnen) betalen. Voordat er ontruimd wordt, proberen we in samenwerking met onze sociale partners contact te krijgen met de huurder om afspraken te maken om de ontruiming te voorkomen.

Ondanks de genomen maatregelen om huurachterstand te voorkomen is het aantal ontruiming ten opzichte van vorig jaar toch iets gestegen. In deze gevallen ontbraken de verhaalsmogelijkheden. Bij 13 van de 27 uitgevoerde ontruiming was er zowel sprake van financiële als sociale problematiek, problemen die bij 11 van de 27 uitgevoerde ontruiming al bij aanvang van de huurovereenkomst (minder dan 2 jaar geleden) aanwezig waren.

10 Overige exploitatie-eenheden

Tabel 21. Exploitatie-eenheden

	Aantal per 31-12-16	Aantal per 31-12-17
Woningen	12.917	12.740
Garages, parkeerplaatsen en bergingen	246	246
Onzelfstandige zorgeenheden	262	262
Maatschappelijke ruimten	39	41
Kantoren en winkels	5	4
Kantoorpanden Acantus	2	1
Standplaatsen woonwagens	3	3
Totaal	13.474	13.297

Het aantal overige exploitatie-eenheden is ten opzichte van 2016 ongeveer gelijk gebleven. De terugloop van verhuureenheden is vrijwel geheel te wijten aan het verminderde aantal huurwoningen.

Naast het verhuren van woningen, verhuren we ook maatschappelijk -, zorg- en commercieel vastgoed. Vaak zijn dit eenheden die onderdeel uitmaken van een complex huurwoningen. Dit zijn onder meer ruimten die we verhuren als steunstees, winkels, huisartsenpraktijk, kantoren voor zorg- en welzijnsorganisaties.

Maatschappelijke ruimten zijn vaak woningen of recreatieruimten in woningcomplexen, die organisaties en huurders gebruiken voor ontmoeting en voorlichting. Het beschikbaar stellen van deze woningen en ruimten aan bewoners en verschillende bewonersorganisaties, zien wij als een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van het complex, de wijk en het dorp.

We hebben bij Acantus twee grote verzorgingshuizen in bezit. Dit zijn de Breehorn in Veendam en Betingestaete in Delfzijl. Een kleiner verzorgingshuis in ons bezit is de Clockstede in Nieuwe Pekela. Daarnaast zijn De Wold-Rank in Winschoten en de Dr. Koppiusstraat in Veendam kleinschalige voorzieningen voor dementerende bewoners. Verder verhuren we een aantal complexen aan zorg- en hulpverleningsorganisaties zoals NOVO, Humanitas en Limor.

In Veendam-Noord verhuren wij 3 standplaatsen van woonwagens.



Voel je thuis

Correspondentieadres

Postbus 110
9640 AC Veendam

T 0900-8400

E info@acantus.nl

I www.acantus.nl