



# Verkort jaarverslag Bergopwaarts 2017





# Welkom

## Inleiding

We bieden huisvesting aan ruim 5000 huishoudens in Deurne, Asten, Helmond, Laarbeek, Gemert, Someren en Delft. Het is niet de vraag wát we moeten doen, onze kerntaak blijft het bieden van goed en betaalbaar wonen aan mensen. Maar wel hóe we dat doen. Met als basis onze kernwaarden Persoonlijk, Samen en Betrokken, bieden we ruimte aan huurders, woningzoekenden, belanghebbenden en onze medewerkers. We zijn de verbindende factor en leven ons in, in de klant en zijn of haar wensen.

2017 was een levendig jaar waarin veel nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd. We spelen een actieve rol op het vlak van wonen en leefbaarheid in de wijken. We zijn in gesprek met onze huurders en andere belanghebbenden en ondersteunen initiatieven in buurten om te verbinden en te verbeteren.

## Tanja Liebers-Van Rooy, nieuwe directeur-bestuurder per 1 september 2017

Tanja Liebers-van Rooy is per 1 september 2017 benoemd als nieuwe directeur-bestuurder van woningbouwvereniging Bergopwaarts. Tanja is sinds augustus 2006 werkzaam bij Bergopwaarts. Eerst als controller en de afgelopen zeven jaar als manager Bedrijfsvoering. Zij heeft een jarenlange ervaring in de corporatiesector en is goed thuis in de actuele opgave binnen de volkshuisvesting. De betaalbaarheid van de sociale huurwoningen en het kwalitatief passend wonen ziet zij als belangrijkste opgave.

## Veel leesplezier

2017 was voor Bergopwaarts een dynamisch en succesvol jaar. In dit verkort jaarverslag leest u wat Bergopwaarts in het afgelopen jaar gedaan heeft op het gebied van huur, bedrijfslastenverlaging, transformatie van bestaande woningen en nieuwbouwwontwikkelingen. Zo krijgt u een goed beeld hoe het met Bergopwaarts is gegaan in 2017.

Ik blik graag met u terug!  
Tanja Liebers-Van Rooy



# Tevreden klanten

“Fijn wonen in een leuke woonomgeving”



## Tevreden klanten

De betaalbaarheid en beschikbaarheid van onze woningen houden we nauwlettend in de gaten. Bij de verkoop van onze woningen krijgen huurders voorrang. Hiermee bieden we ook een oplossing voor woningzoekenden in het middensegment.

Onze klanten zijn tevreden met Bergopwaarts. Wij hebben kwalitatief goede woningen tegen een betaalbare prijs. Met ons huurbeleid en een inflatievolgende jaarlijkse huurverhoging hebben we veel aandacht voor de betaalbaarheid. Door ons lotingmodel kunnen woningzoekenden direct reageren op woningen. Gemiddeld zoeken mensen nu 2 jaar voordat ze een woning toegewezen krijgen.

## Betaalbare woningen

We werken met 4 huurprijsniveaus binnen onze portefeuille gebaseerd op de functionaliteit van de woning zoals het aantal slaapkamers. Huurders mogen voor deze bedragen een goede basiskwaliteit verwachten van de woning; dubbelglas op de begane grond, een toilet op de slaaperdieping (wanneer mogelijk), spouwmuurisolatie en minimaal energielabel C.

Huurprijs 2017	Omschrijving	Aandeel portefeuille op basis van streefhuur
€ 414,02	Kwaliteitskortingsgrens, jongeren onder 23	10,70 %
€ 592,55	Aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoonshuishoudens	55,90 %
€ 635,05	Aftoppingsgrens voor 3 en meerpersoonshuishoudens	26,58 %
€ 674,00	Huurprijs voor secundaire doelgroep	6,58 %

Bij de jaarlijkse huurverhoging hebben we huurprijzen verlaagd voor mensen die een huurprijs boven de streefhuur betalen en verhoogd voor de mensen die daar onder zaten. De totale jaarlijkse huurverhoging is onder inflatieniveau gebleven.

## Mooie resultaten Aedes-benchmark 2017

De Aedes-benchmark vroeg 250.000 huurders naar hun mening. Uit de benchmark blijkt dat huurders meer tevreden zijn over de dienstverlening van woningcorporaties dan vorig jaar. De Aedes-benchmark bestaat uit vijf prestatievelden. Elk jaar worden corporaties met elkaar vergeleken en wordt op verschillende prestatievelden de letters A, B of C toegekend. Een A staat voor een bovengemiddelde score, een B voor een gemiddelde en een C voor een score onder het gemiddelde.

### De resultaten van Bergopwaarts zijn:

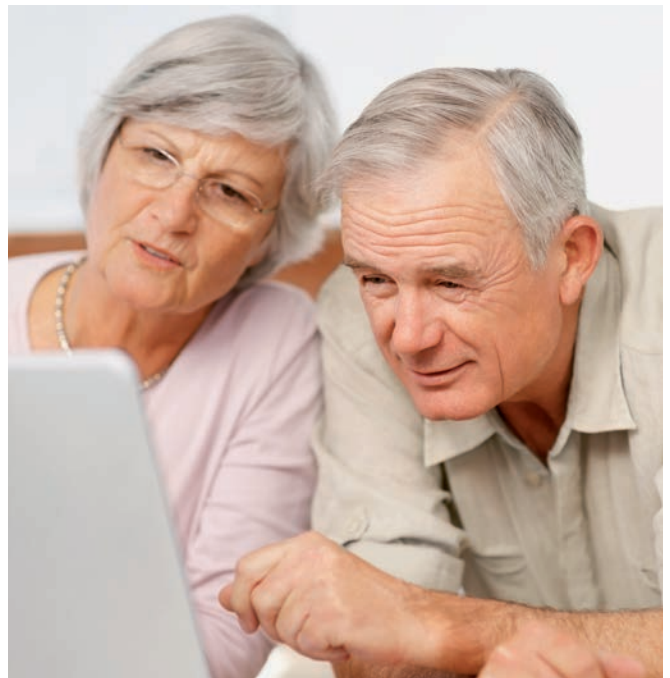
Duurzaamheid	A
Onderhoud & verbetering	A
Beschikbaarheid & Betaalbaarheid	A
Huurdersoordeel	B*
Bedrijfslasten	B

\* Voor het huurdersoordeel blijven we bij de gemiddelde B-groep horen. In vergelijking met vorig jaar is de tevredenheid voor de dienstverlening bij huurders met een reparatieverzoek duidelijk gestegen (7,7 was 7,4). Cijfers gegeven door de nieuwe en vertrokken huurders zijn vergelijkbaar met vorig jaar (nieuwe huurder 7,6 was 7,7 en vertrokken huurder 7,4 was 7,4).

## Mutatiegraad

De mutatiegraad is 7,6% (2016: 6,7%). Dat staat voor 362 woningen. Er zijn 32 woningen toegewezen aan mensen met een urgentie. Naast urgenties wijzen wij ook woningen rechtstreeks toe aan bijzondere doelgroepen, zoals bijvoorbeeld vergunninghouders.

Bijzondere verhueringen	2017	2016
Verhuurd met urgentie	32	26
Verhuurd aan vluchtelingenwerk	38	63
Direct toegewezen	27	20
<b>Totaal</b>	<b>97</b>	<b>109</b>



Wij zijn trots op deze resultaten. De investeringen die wij doen in duurzaamheid en onderhoud zien wij terug in de hoge score in de benchmark. Ook de aandacht die we hebben voor de reparatieverzoeken zien wij terug in de hogere score in vergelijking met vorig jaar. Wij bedanken dan ook alle huurders die mee hebben gedaan met het onderzoek! En ook onze medewerkers die dit elke dag weer waar maken.

# Leefbaarheid

“Heerlijk om mijn dochttertje met de buurtkinderen te zien klauteren op het klimrek op het pleintje tegenover ons huis”

## Leefbaarheid door en voor huurders

Bergopwaarts wil graag samen met bewoners en de lokale gemeenschap werken aan de leefbaarheid van een wijk. Want fijn wonen is meer dan alleen een huis. Hiervoor werken wij samen met gemeente, politie, welzijnsorganisaties en buurtbewoners. Soms is de rol initiëren, maar vaak nemen wij ook de rol van het regisseren, faciliteren en financieren op ons.

Dat wij met wonen dus niet alleen het huis en de stenen bedoelen, blijkt uit onze investeringen ter verbetering van de leefbaarheid.

## Initiatieven

Bergopwaarts heeft in 2017 € 38.000,- uitgegeven aan kleine verbeteringen en aanpassingen.

Voor het inzetten van het leefbaarheidsbudget kijken we naar het verhogen van het woongenot van onze huurders, naar de sociaal-maatschappelijke bijdrage en naar inzet en initiatief van onze huurders. Bergopwaarts steunt vooral projecten die meerdere doelen dienen. In 2017 zijn de initiatieven van de bewoners weer divers geweest en samen hebben we prachtige resultaten bereikt. De rol van Bergopwaarts is divers: beschikbaar stellen van middelen tot het samenbrengen van partijen.



## Een greep uit de projecten

- Bewoners van 't Hofke in Liessel plantten rododendrons in de groenvoorziening langs het pad. De bewoners voeren het onderhoud hiervan uit.
- Een voorstelling voor en door vluchtelingen in Deurne is mogelijk gemaakt.
- Er is op verzoek van de huurders van de Koolhof in Deurne een nieuwe toplaag op de jeu-de-boules baan aangebracht.
- Buurtbewoners in de Eikelaar in Asten, mozaïeken samen bankjes. Deze bankjes krijgen een plek in de wijk.
- Wijkbewoners achterterrein Houtstraat in Asten en Bergopwaarts slaan de handen ineen om het verloederde achter terrein op te knappen. De achterzijde van het terrein is opgeknapt en opnieuw bestraat. Hiervoor werden de tegels van de achterom paden van de Bloemenwijk hergebruikt. Een mooi idee van de bewoners wat we graag stimuleren.
- In verband met het vijfjarig jubileum verrast Bergopwaarts de bewoners van De Zevensprong in Deurne met de naam op de gevel.
- Bewoners van het Pater Aartsplein in Liessel kunnen voortaan uit de zon buiten zitten op het binnen terrein van het Pater Aartsplein. Een grote parasol zorgt voor mooie gesprekken in de schaduw.
- De binnentuin op De Heuvel in Deurne is opgeknapt.
- Wijkbewoners in de Koolhof in Deurne hebben de handen ineen geslagen en samen met de wijkraad een nieuwe speel- en ontmoetingsplek in De Koolhof gerealiseerd.
- De bewoners van de woongebouwen aan de Wolfsberg in Deurne hebben nu partytenten voor algemeen gebruik.
- Er is een bijdrage geleverd aan het in stand houden van het hondenloopterrein De Kluiфzwam in Asten en aan de speeltuin 't Turfke in Helenaveen.



## In gesprek met onze huurder

Jaarlijks verwelkomen heel wat huurders ons met een kop koffie bij hen thuis. Wat speelt er, wat houdt huurders bezig? Door daarover met huurders in gesprek te gaan, houden we contact en luisteren we naar mooie en boeiende verhalen én halen we waardevolle informatie op. Die gebruiken we bij het uitvoeren van onze plannen. In 2017 zijn we bij 70 bewoners op de koffie gegaan.

Daarnaast spraken we tijdens een huiskamergesprek in de Koolhof in Deurne met verschillende bewoners en ondernemers over hun wens om verschillende speel- en ontmoetingsplaatsen in de wijk te realiseren. Inmiddels is er een speel- en ontmoetingseiland aan de Dieze gerealiseerd.

Via een klantenpanel zijn we in gesprek gegaan met huurders en woningzoekenden om over de digitale dienstverlening te praten. Op deze manier haalden we onder andere informatie op waar huurders en woningzoekenden behoefte aan hebben om te kunnen regelen via de website.

## Op de koffie

Op de koffie bij mevrouw Timmers-Tijssen in Deurne. Een bewoonster die al meer dan 50 jaar een woning huurt van ons! Collega's Thijs Heuff en Tom Alders gingen op bezoek. Zo staan wij heel direct in contact met onze huurders. Mevrouw Timmers heeft het nog prima naar haar zin en hoopt nog lang op haar stekje te wonen.



# Passend bezit

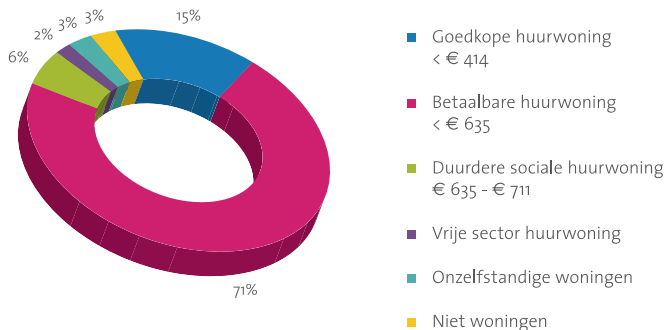
“Een woning voor iedereen, voor elke levensfase. Dat biedt Bergopwaarts”



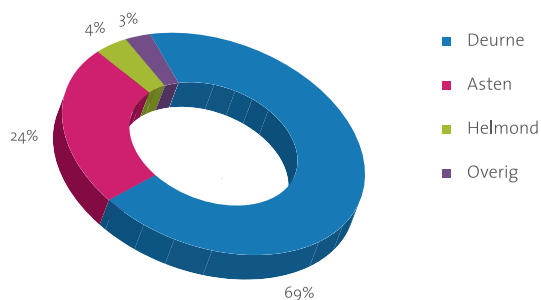
## Verdeling en betaalbaarheid van de portefeuille

Eind 2017 is het aantal wooneenheden met 48 toegenomen t.o.v. 2016. Hiermee kwam ons bezit op een totaal van 5127 wooneenheden. Deze zijn als volgt samengesteld.

### Betaalbaarheid portefeuille



### Verdeling naar gemeenten



## Nieuwbouw

In 2017 zijn in totaal 53 nieuwe woningen opgeleverd. Het betreft de woningen aan de Europastraat in Deurne. Hiervan zijn 8 beneden-/ bovenwoningen gehuurd door het Regionaal Autismecentrum.

In 2017 is met de bouw van 107 woningen gestart.

## Project Europastraat

De eerste fase van de nieuwbouw aan de Europastraat in Deurne is klaar. Na jaren braak liggen, kunnen er eindelijk weer mensen wonen op deze plek die de toepasselijk naam 'De Parel' heeft gekregen. Het gebouw ligt op de hoek Europastraat/ Molenstraat en bestaat uit 37 huurappartementen aan de rotonde en het naastgelegen blok met 8 beneden- en 8 bovenwoningen. De jongste huurder is 22 jaar en de oudste is 88 jaar, een mooie mix van bewoners. De bouw van fase 2 (36 huurappartementen) startte in mei 2017 en is in volle gang.

## Bijzonder project Huis van de Toekomst

### Woning Futurum

Aan de Ligthartstraat in Deurne onderging een bestaande grote eengezinswoning een complete renovatie naar een nul-op-de-meter woning (opwekken van stroom = verbruik). In maart verhuisden Hester en haar twee tieners naar de woning die 'Futurum' heet.

Bij dit pilotproject testen de nieuwe bewoners een jaar lang de voorzieningen in huis. Wekt de woning voldoende stroom op voor het daadwerkelijke energieverbruik? Is de apparatuur in huis gebruiksvriendelijk?

Hester geeft aan dat het verbruik onder de limiet ligt en het huis dus echt nul-op-de-meter is. 'Het huis regelt zo'n beetje alles zelf. Het enige nadeel is de warmte op zolder. De temperatuur loopt daar flink op tijdens warme zomerdagen'. Juist dit soort leermomenten zijn erg zinvol en een belangrijk doel van dit pilotproject.



### Ontwikkelingsportefeuille

Eind 2017 is het aantal wooneenheden met 48 toegenomen t.o.v. 2016. Hiermee kwam ons bezit op een totaal van 5127 wooneenheden. Deze zijn als volgt samengesteld.

Projectnaam	Gemeente	Huur		
		A	B	C
Europastraat	Deurne	53	36	
Zandbosweg	Deurne		27	
Kruisstraat	Deurne			50
Het Klavier	Laarbeek		22	
Martinetstraat	Deurne		22	
Lienderweg / Asterstraat	Asten			5



# Kwaliteit van de woningen

“Fijn te weten dat Bergopwaarts werkt aan duurzaamheid zodat mijn kinderen straks ook nog steeds gezond en veilig kunnen wonen”

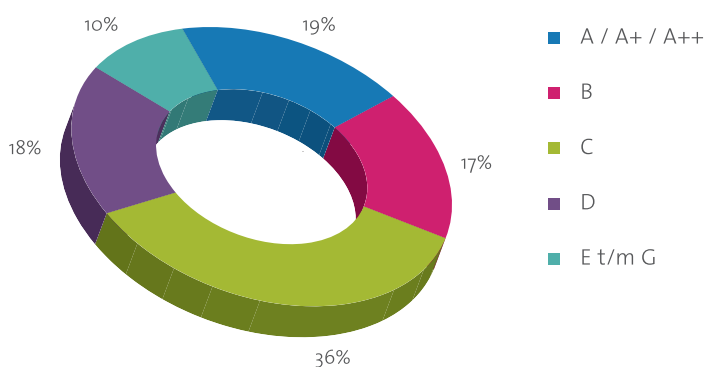


## Energie-label

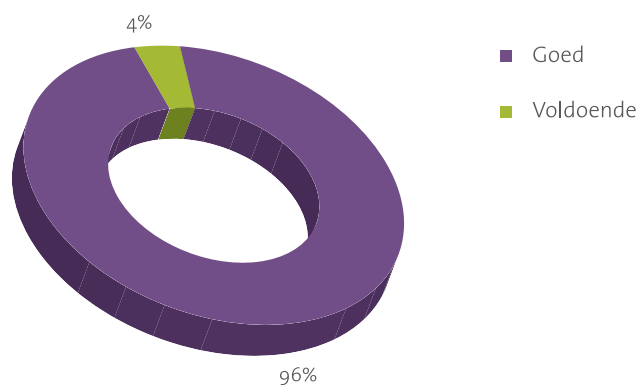
We hebben een plan opgesteld voor de verduurzaming van onze woningen. Dit voor ons doel een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050.

Onze woningen hebben gemiddeld een groen energielabel (“C”).

## Energie-label



## Technische conditie



## Onderhoud en verbeteringen

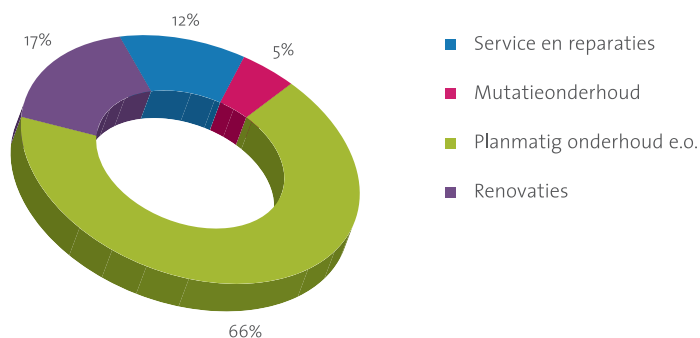
Om het kwaliteitsniveau van de woningen op peil te houden is € 8,6 mln. uitgegeven aan onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden. We hebben bij 1.427 woningen de veiligheidskeuring van de gas- en elektrische installatie uitgevoerd. Daarnaast is er circa € 300.000 besteed aan het (na-)isoleren van woningen.

Bij 35 woningen zijn asbest houdende daken vervangen voor daken met daarin geïntegreerd zonnepanelen.

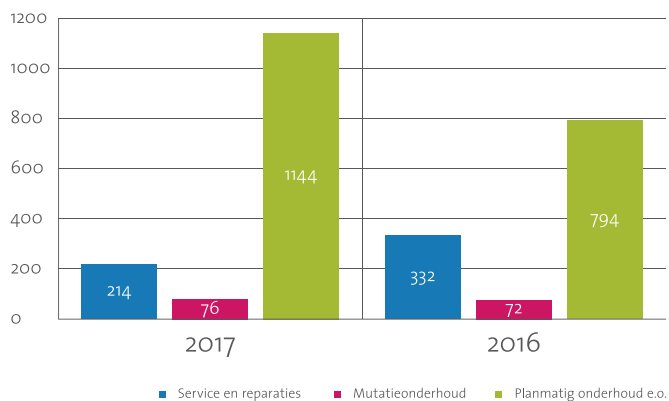
## Klantgericht binnenonderhoud

Huurders bepalen zelf het moment van binnenonderhoud. Is de keuken, toilet- of doucheruimte, opdekkleur of vlizotrap toe aan onderhoud? Dan worden deze vervangen na het toetsen van een aantal voorwaarden. Gerealiseerd in 2017: keukeninrichting (48), keukenblok inclusief keukenkastjes (53), toiletinrichting (24), douche-inrichting (56), opdek binnendeuren (40) en vlizotrappen (9).

## Onderhoud + Renovatie totaal



## Onderhoud per woning



# Samenwerking

“Samenwerking vanuit een solide basis en met visie is de sleutel naar succesvol veranderen en vernieuwen!”

## Mooie resultaten bereiken we door samenwerking

### Manifest “een gezamenlijk antwoord op kwetsbaarheid”

Samen met de Helmondse woningcorporaties, gemeente, politie, zorg- en welzijnsorganisaties ondertekende we het manifest “Een gezamenlijk antwoord op kwetsbaarheid”. Hiermee verbinden we ons om de problemen van kwetsbare mensen te herkennen, erkennen en concreet aan te pakken.

### Wonen met Gemak

Wonen met Gemak biedt 65-plussers in de gemeente Deurne gratis informatie, advies en praktische hulp bij het aanpassen van hun woningen. Zo helpen we hen om langer thuis te kunnen blijven wonen.



## Huurders hebben bij Bergopwaarts inspraak

### De Ledenraad

De Ledenraad maakt onderdeel uit van onze huurdersparticipatie. De Woningwet bepaalt voor een deel op welke onderwerpen huurdersparticipatie georganiseerd wordt.

De volgende onderwerpen zijn besproken met de Ledenraad: jaarrekening en jaarverslag 2016, Veegwet, huurdersparticipatie, Ledenraadverkiezing 2018, majeure besluiten van de Raad van Commissarissen, begroting 2018, nieuwbouwprojecten, samenstelling commissies en de evaluatie over het jaar 2017.

We hebben hier samen invulling en uitvoering aan gegeven en zorgen ervoor dat we succesvol onze ambities kunnen waarmaken.

### Huurdersbelangenorganisatie HBO De Peel

In het maandelijks overleg met Huurders Belangen Organisatie (HBO) De Peel zijn het afgelopen jaar de volgende onderwerpen besproken en behandeld:

- Het ondernemingsplan 2017-2020
- Prestatieafspraken met de gemeente Deurne, Asten en Helmond
- De jaarlijkse huurverhoging
- Energiemaatregelen en de plannen voor de toekomst
- Nieuwbouwplannen en transformatie

Twee keer per jaar bespreken we met HBO De Peel in het bestuurlijk overleg de realisatie van ons ondernemingsplan, actuele maatschappelijke ontwikkelingen en relevante huurthema's.



## Partners

### Zorg en Welzijn

Mensen die intensieve zorg of verpleging nodig hebben, willen steeds vaker gelijkwaardige zorg in hun eigen woning krijgen. Zo kunnen ze zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Bergopwaarts speelt hierop in door een passend aanbod te creëren. Zo krijgen we steeds meer te maken met het prestatieveld Zorg.

In 2017 is voor ruim € 90.000 (opplussen) aan voorzieningen in woningen aangebracht om beter en makkelijker zorg te kunnen ontvangen. Het gaat dan om aanpassingen waarin niet werd voorzien door de AWBZ of WMO. De belangrijkste zorg- en welzijnspartijen waarmee Bergopwaarts samenwerkt zijn: De Zorgboog, Savant, Stichting ORO, SMO, Regionaal Autisme Centrum, GGZ, Kempenhaeghe en Bureau Jeugdzorg Brabant.

### Partner van gemeenten

Wij beschouwen ons als belangrijke speler en partner in de gemeenten Deurne, Asten en Helmond. Samen met deze gemeentes maakten we meerjarige prestatieafspraken in 2017.

Gemeente	Visie	Afspraken
Asten	Ja	Bijzondere doelgroepen, nieuwbouw, zorg, sociaal domein
Deurne	Ja	Kernvoorraad, nieuwbouw, wijkbeheerders, nieuwbouw
Helmond	Ja	Gezien onze omvang binnen deze gemeente ten opzichte van de vijf andere corporaties passen onze plannen binnen de gemaakte afspraken.

Met partnergemeenten overleggen we minstens ieder kwartaal bestuurlijk of zoveel vaker als nodig, om de volkshuisvesting goed te organiseren. In Helmond zijn we betrokken via het 'Directeurenoverleg' met alle corporaties in deze gemeente.

# Gezond bedrijf

“Goed wonen tegen een betaalbare prijs, dat is Bergopwaarts”

## Waar hebben we ons geld aan uitgegeven?

We blijven sturen op het verminderen van onze beïnvloedbare (bedrijfs-)lasten. Het afgelopen jaar zijn de bedrijfslasten met 5,6% gedaald waardoor we nog beter aansluiten bij de gemiddelden in onze sector.

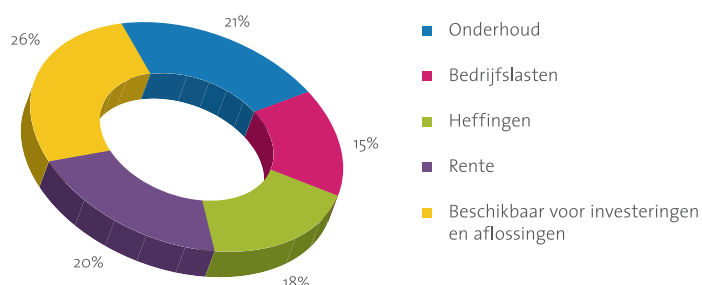
De lasten die we niet kunnen beïnvloeden blijven stijgen (6,5%). Ons bedrijfsresultaat kunnen we hierdoor redelijk stabiel houden.

## Financiële toekomst

Wij kijken niet alleen terug maar ook zeker vooruit. Hierbij sturen wij op kengetallen die onze toezichhouders ook gebruiken. Voor 2018 tot en met 2027 hebben we voor het eerst de investeringen voor het energieneutraal maken van onze woningen ingerekend. Ook verwachten we dat de heffingen die wij aan de overheid betalen, gestaag blijven toenemen.

De (financiële) opgave is groot, maar met de positieve financiële resultaten die we jaarlijks behalen blijven we aan de normen voldoen. Nieuwe ontwikkelingen zullen ons blijven uitdagen. Bijvoorbeeld het maken van keuzes als er nieuwe heffingen bij komen.

## Bergopwaarts 2017



## Medewerkers

Goede mensen zijn onmisbaar om de ondernemingsdoelen van Bergopwaarts te realiseren. Zij maken het bedrijf! Onze medewerkers geven vorm aan onze kernwaarden Persoonlijk, Samen en Betrokken.

Het personeelsbestand is afgelopen jaar met 2,16 fte gekrompen als gevolg van functies die zijn vervallen en omdat we een aantal dingen anders, slimmer of niet meer doen. Daarmee komen we eind 2017 op een bezetting van 29,66 fte.



# Geconsolideerde balans per 31 december 2017

(na voorgestelde resultaatbestemming x € 1.000)

31 december 2017

31 december 2016

VASTE ACTIVA			
<b>Immateriële vaste activa</b>			
Overig		267	263
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
Onroerende zaken in exploitatie DAEB	525.655		483.791
Onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB	23.715		26.004
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.052		2.741
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	57.988		60.060
		609.410	572.596
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik		7.938	8.177
<b>Financiële vaste activa</b>			
Latente belastingvordering(en)		1.908	4.347
<b>Som der vaste activa</b>		619.523	585.383
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Voorraden</b>			
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0		656
Overige voorraden	5.443		6.981
		5.443	7.637
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	386		321
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0		117
Overige vorderingen	478		170
Overlopende activa	36		21
		900	629
<b>Liquide middelen</b>		7.369	10.831
<b>Som der vlottende activa</b>		13.712	19.097
<b>Groepsvermogen</b>			
Herwaarderingsreserve	230.946		209.189
Overige reserves	145.255		127.350
Resultaat boekjaar	32.827		40.591
Aandeel derden	64		78
		409.092	377.208
<b>Voorzieningen</b>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.181		0
Voorziening latente belastingverplichting	265		0
Overige voorzieningen	50		69
		4.496	69
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden/leningen kredietinstellingen	147.392		157.428
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	55.718		59.060
		203.110	216.488
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan kredietinstellingen	10.036		5.032
Schulden aan gemeenten	74		15
Schulden aan leveranciers	1.164		674
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.463		916
Schulden ter zake van pensioenen	30		34
Overlopende passiva	3.770		4.044
		16.537	10.715
<b>TOTAAL</b>		633.235	604.480



## Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2017 (x € 1.000)

	2017	2016
Huuropbrengsten	31.276	30.778
Opbrengsten servicecontracten	652	715
Lasten servicecontracten	-700	-805
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.088	-3.036
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.010	-6.663
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.095	-5.761
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>16.035</b>	<b>15.228</b>
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	814	151
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-930	-146
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-116</b>	<b>5</b>
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	5.730	4.430
Toegerekende organisatiekosten	0	-5
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-3.322	-3.201
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.408</b>	<b>1.224</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.523	2.537
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	31.281	27.515
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.270	2.241
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>25.028</b>	<b>32.293</b>
Overige organisatiekosten	-767	-377
Leefbaarheid	-546	-370
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	1
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6	14
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.531	-6.672
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-6.525</b>	<b>-6.657</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>35.517</b>	<b>41.346</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-2.704	-768
Aandeel derden in het resultaat	14	13
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>32.827</b>	<b>40.591</b>

## Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2017 (directe methode x € 1.000)

	2017	2016
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Huren	31.040	28.566
Vergoedingen	755	767
Overige bedrijfsontvangsten	393	215
Renteontvangsten	9	25
<b>Saldo ingaande kasstroom</b>	<b>32.197</b>	<b>29.573</b>
Personeelsuitgaven	-2.334	-2.533
Onderhoudsuitgaven	-6.546	-5.657
Overige bedrijfsuitgaven	-4.218	-4.546
Renteuitgaven	-6.569	-6.733
Uitgaven heffingen	-3.998	-3.595
Leefbaarheid	-384	-201
Vennootschapsbelasting	117	0
<b>Saldo uitgaande kasstroom</b>	<b>-23.932</b>	<b>-23.264</b>
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>8.265</b>	<b>6.309</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Investerings in materiële vaste activa	-12.879	-6.657
Investerings in financiële vaste activa	0	347
Verkopen bestaand bezit	5.507	4.531
Verkopen nieuwbouw	677	125
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-6.695</b>	<b>-1.655</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Ontvangsten nieuwe leningen	0	10.000
Aflossing leningen	-5.032	-7.030
Wijziging kortgeldmutaties	0	-4.000
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-5.032</b>	<b>-1.030</b>
<b>TOTALE KASSTROOM</b>	<b>-3.462</b>	<b>3.624</b>
<b>Stand liquide middelen 1-1</b>	<b>10.831</b>	<b>7.207</b>
Mutatie liquide middelen	-3.462	3.624
<b>Stand liquide middelen 31-12</b>	<b>7.369</b>	<b>10.831</b>

## Bijlage kerncijfers (x € 1.000)

BOEKJAAR	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Aantal verhuureenheden (VHE)</b>					
In eigendom	4.682	4.629	4.619	4.628	4.636
In eigendom in gemeente Delft	104	104	108	116	129
Kamerverhuur	89	92	89	89	88
Garages	126	127	127	128	133
Zakelijke ruimte	46	51	49	33	40
Woningen in beheer	0	0	5	7	8
Standplaatsen in eigendom (*1)	55	55	55	55	55
Woonwagens in eigendom	25	27	27	27	26
Bedrijfspanen in beheer	0	0	0	0	1
Overig onroerend goed	0	0	2	2	2
<b>Totaal aantal verhuureenheden</b>	<b>5.127</b>	<b>5.085</b>	<b>5.081</b>	<b>5.085</b>	<b>5.118</b>
<b>Huurklasse (aantal VHE) (*2)</b>					
Goedkope huur	758	677	660	602	677
Betaalbare huur	3.646	3.449	3.437	3.397	3.505
Dure huur	382	607	630	745	752
Onzelfstandige overige wooneenheden (*3)	169	174	171	171	
<b>In het boekjaar (aantal VHE)</b>					
Verkocht	31	23	53	61	76
Gesloopt	5	1	0	0	0
Opgeleverd	53	0	13	22	152
Aangekocht	30	32	24	14	24
Overig	-5	-4	12	-7	0
<b>Vastgoedwaarde (bedragen x € 1.000.000)</b>					
Marktwaarde verhuurde staat	549	510	480		
Bedrijfswaarde	350	352	365	361	371
WOZ waarde	800	780	781	792	865
<b>Personeelsbezetting (in FTE) (*4)</b>					
Directie/bestuur	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Strategie	3,05				
Wonen	12,17	13,56	14,56	14,67	18,34
Bedrijfsvoering en vastgoedrealisatie	13,44	17,26	17,76	18,38	23,30
<b>Totaal</b>	<b>29,66</b>	<b>31,82</b>	<b>33,32</b>	<b>34,05</b>	<b>42,64</b>
(*1) Als gevolg van een administratieve correctie is het aantal in 2013 gewijzigd					
(*2) Afgelopen jaren zijn de grenzen gewijzigd, maar de klassen zijn hetzelfde gebleven					
(*3) Vanaf 2014 worden de onzelfstandige wooneenheden apart verantwoord wat in overeenstemming is met de uitvraag conform onze externe toezichtshouders					
(*4) In 2017 heeft er een wijziging plaatsgevonden in de organisatiestructuur					



## Bijlage kerncijfers (x € 1.000) vervolg

BOEKJAAR	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Verhuur en incasso</b>					
Woningzoekenden (*1)	1.285	n.b.	1.311	1.135	1.220
Toegewezen met urgentie	32	26	28	16	17
Toegewezen aan statushouders	38	63	26		
Verhuringen (nieuwe huurcontracten)	362	323	330	356	464
Percentage toewijzingen cf. staatssteun regelgeving	93,9%	92,5%	94,8%	97,3%	
Percentage toewijzingen cf. passendheidstoets	98,5%	96,7%	96,9%		
Huurmatiging (*2)					957
Huurachterstand (% huur december x 12)	0,90%	1,02%	2,25%	1,04%	0,82%
Huurderving (% jaarhuur)	0,69%	1,24%	1,09%	1,84%	1,67%
<b>Continuïteit</b>					
Liquiditeit	0,83	1,78	1,27	2,04	0,53
Solvabiliteit (EV / TV) (*3)	56,57%	41,87%	48,40%	45,96%	43,97%
Rendement	5,98%	8,39%	-0,14%	0,25%	-4,38%
Interest dekking ratio	2,30	2,28	2,28	2,21	1,57
Debt Service Coverage Ratio	1,60	1,35	1,77	1,29	1,26
Loan to value (*4)	27,93%	45,10%	44,61%	45,72%	46,34%
Dekkingsratio	19,59%	21,25%	21,86%	21,61%	19,50%
Rentabiliteit Eigen Vermogen	8,03%	10,76%	-0,27%	0,52%	-9,71%
Rentabiliteit Totaal Vermogen	6,36%	8,03%	1,36%	1,76%	-2,26%
<b>Onderhoud woningbezit (*bedragen x € 1)</b>					
Serviceonderhoud per vhe	169	296	113	91	81
Mutatieonderhoud per vhe	73	70	58	67	57
Planmatig onderhoud per vhe	1.226	1.178	924	922	907
<b>Overige kengetallen</b>					
Bedrijfskostennorm per woning (bedragen x € 1) (*5)	752	886	906	1.053	1.484
Koopgarantwoningen verkocht	0	0	0	5	66
Aantal koopgarantwoningen in portefeuille	366	397	429	452	463
Aantal kwesties/meldingen overlast (*6)	180	98	39	82	423
Aantal adressen overlast	180	98	39	82	268
Ziekteverzuim personeel	2,38%	1,27%	2,21%	1,82%	2,50%
(*1) In verband met een nieuw bedrijfsinformatiesysteem kunnen we over 2016 geen aantallen weergeven					
(*2) Met ingang van 2014 wordt als gevolg van een wetwijziging de huurtoeslag rechtstreeks aan de huurder voldaan					
(*3) Vanaf 2016 beoordeelt de Aw o.b.v. volkshuisvestelijke exploitatiewaarde. Dit betekent dat de marktwaarde wordt bepaald o.b.v. doorexpluiten waarbij de huur bij mutatie naar streefhuur gaat i.p.v. markthuur					
(*4) Vanaf 2017 op basis van marktwaarde verhuurde staat					
(*5) Vanaf 2014 op basis van systematiek CBC (Corporate Benchmark Centrum)					
(*6) Vanaf 2014 op basis van aantal kwesties, een kwestie kan meerdere meldingen omvatten					