

Jaarstukken 2019



Inhoudsopgave

Voorwoord Over ons

A. Bestuursverslag 2019

1. Volkshuisvesting

1.1.	Investeren in samenwerking	10
1.2.	Investeren in betaalbaarheid	12
1.3.	Investeren in beschikbaarheid	17
1.4.	Investeren in kwaliteit	22
1.5.	Investeren in bijzondere doelgroepen	27
1.6.	Investeren in leefbaarheid	30
1.7.	Financiële continuïteit	33

2. Bestuur

2.1.	Governance	56
2.2.	Verbindingen, deelnemingen en diensten	58
2.3.	Beoordeling van doelmatigheid	59
2.4.	Risico's en maatregelen	65
2.5.	Bestuur en Organisatie	70
2.6.	Toepassing WNT	77
2.7.	Verslag RvC	79

B. Jaarrekening 2019

Jaarrekening 2019

1.	Balans	93
2.	Winst-en-verliesrekening	94
3.	Kasstroomoverzicht	95
4.	Toelichting op de jaarrekening	97
5.	Beleidswaarde	111
6.	Toelichting op de balans	115
7.	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	128
8.	Gescheiden balans voor resultaat bestemming	136
9.	Gescheiden winst-en-verliesrekening	138
10.	Gescheiden kasstroomoverzicht	139

C. Overige gegevens

1.	Resultaatbestemming	142
2.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	143
3.	Goedkeuring en vaststelling jaarstukken	147

D. Bijlagen

1.	Woningtoewijzingen per gemeente	149
2.	Saldo huurwoningen per gemeente	153
3.	Overzicht VvE's	155
4.	Business risks	157
5.	Kengetallen	158

Voorwoord

Woonstede heeft een goed 2019 achter de rug. Onze financiële continuïteit is prima op orde en onze volkshuisvestelijke doelen hebben we bereikt. Daarbij realiseren we voor en achter de schermen een verandering: een blijde klant.

Blijde klant

Wij zijn ons ervan bewust dat onze klanttevredenheid altijd beter kan. Ons doel is dan ook een hogere score voor klanttevredenheid. Die verbetering maken we onder de titel 'Blijde Klant'. We proberen met elkaar zo te veranderen dat onze klantgerichtheid verbetert (blz. 61) en tegen lagere kosten (blz. 59). Ons doel is in de loop van de jaren onze klantwaardering te verhogen tot een A-score op klantpresteren bij het KWH-onderzoek van 2022. We zijn er dan ook blij mee dat onze klanten ons afgelopen jaar hoger waarderen dan voorheen. We naderen een acht.

Betaalbaarheid

We hebben iets meer goedkope en betaalbare (blz. 13) woningen dan vorig jaar. Dat is hard nodig, want de vele smalle beurzen worden niet dikker. Gelukkig hebben we het aantal mensen met een huurachterstand verder weten terug te dringen (blz. 14). Helaas is wel de gemiddelde huurachterstand per huurder gestegen. We hebben dus een aantal huurders met een omvangrijke schuld. We hebben uiteindelijk afgelopen jaar jammer genoeg meer huurders (twaalf) moeten ontruimen dan afgelopen jaren.

Op 31 december 2019 was de maximaal toegestane huur op basis van het woningwaarderingstelsel gemiddeld € 813,- per maand. Onze gemiddelde netto huur was per 31 december 2019 € 577 per maand. Op basis van de verhouding netto huur en maximaal toegestane huur is het percentage 71,0%.

Beschikbaarheid

Onze woningen komen terecht bij de mensen die ze het hardste nodig hebben. We hebben in 2019 aan 753 woningzoekenden een nieuw thuis geboden. Ons doel was om 95% van de woningen voor onze primaire doelgroep toe te wijzen aan de inkomensgroep onder de resp. € 22.700/€ 30.825 (blz. 15). Afgelopen jaar is 98% van de woningen passend toegewezen. We hebben ons doel voor 2019 ruimschoots bereikt. Ook aan de eisen met betrekking tot de staatsteunregeling (minimaal 80% van de woningen onder de € 720,43 toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen onder de € 38.036) is voldaan. Aan deze groep is 97% van de verhuurde woningen in 2019 toegewezen.

Ons woningbezit daalde in 2019 met 7 woningen ten opzichte van het vorige jaar (blz. 17-21). De prognose is dat daarin verandering komt gezien onze planning voor de komende jaren. We hebben als doel in 2022, vanaf januari 2018 gezien, een toename van 725 nieuwbouwwoningen op onze woningvoorraad te realiseren. We liggen op koers om dit doel te halen.

Bijzondere doelgroepen

Van de 724 woningen die afgelopen jaar een andere bewoner kregen is 37% niet geadverteerd (blz. 16). Die de vrijkomende woningen zijn via urgentie, voordrachtrecht, huisvesting statushouders of via verkoop bij een nieuwe bewoner terecht gekomen. Zesenvestig woningen werden bestemd voor statushouders, vijftig woningen kwamen via de gemeentelijke urgentiecommissies bij urgent woningzoekenden terecht. Veertien (zorg)organisaties hebben voordrachtrecht op woningen waarbij Woonstede aan de bewoners verhuurt. Dat waren in 2019 114 woningen. De overige niet geadverteerde woningen hadden we in de verkoop staan.

Nieuwbouw

We hebben ons bouwprogramma gerealiseerd zoals we het ons hadden voorgenomen (blz. 18). Maar dat wil niet zeggen dat het van een leien dakje gaat. Net als heel bouwend Nederland is de realisatie van onze nieuwbouw mede afhankelijk van de ontwikkelingen op het gebied van stikstofuitstoot en PFAS, het vergunningentraject, de beschikbare capaciteit bij de aannemers en de ontwikkeling van de bouwkosten. We zijn dan ook blij dat we in 2019 meerjarenafspraken hebben kunnen maken met drie aannemers.

De uitspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof (PAS) heeft voor ons als woningcorporatie een grote rol. Er is een fors woningtekort en wij willen woningen bouwen. Door een nieuw rekenmodel en door de mogelijkheid van de gemeente Ede om in de bouwfase beperkt af te wijken van de stikstofdepositie als er een onherroepelijk bestemmingsplan is, zijn er omgevingsvergunningen afgegeven voor twee bouwprojecten. Voor projecten zonder bestemmingsplan houden we rekening met vertraging voor 2020 en de daarop volgende jaren.

Duurzaamheid

Volgens de sectorbenchmark 2019 scoort Woonstede een A voor duurzaamheid: onze energie-index is 1,32. We voldoen daarmee al aan de doelen zoals die gesteld zijn in het Convenant Energiebesparing Huursector. Onze en CO₂-uitstoot warmtevraag is 15,2 kg/m²/jaar, daarmee naderen we de doelen in het Gelders Energieakkoord. Eind 2019 waren ca. 3.300 woningen aangesloten op de bio-energie-centrale. Het aandeel woningen dat is aangesloten op de bio-energie-centrale steeg van ruim 31,5% (2018) naar 33,4% (2019). Zo'n 3.300 woningen zijn aangesloten op dit warmtenet. Het aandeel woningen dat profiteert van zonne-energie hebben we uitgebreid van 7,7% in 2015 naar 28,6% in het afgelopen jaar (blz. 24).

Financiële positie

Goede financiële cijfers zijn randvoorwaarde om ons werk mogelijk te maken. Ook in dat opzicht hebben we reden om tevreden te zijn. We hebben net als in 2018 ook in 2019 tegen lagere bedrijfslasten ons werk gedaan (blz. 59). Ons jaarresultaat is prima, maar winst blijft een kwestie van waarderen (blz. 33). Het gaat erom dat we onze leningen kunnen terugbetalen en nieuwe leningen kunnen aangaan. Ook wat dat betreft hebben we prima cijfers. Desalniettemin moeten we onze risico's goed in beeld houden (blz. 65). Zo zijn de hoge bouwkosten belastend. Er is veel nodig in Ede en Scherpenzeel. Met liefde doorbouwen aan betaalbare woningen, zorgen dat de woningen veilig zijn en dat het er zo prettig mogelijk wonen is. Deze doelen staan ook voor 2020 weer bovenaan onze to-do lijst. Maar er is domweg niet genoeg geld om alles tegelijk te aan te pakken.

Een jaarverslag als dit is maar een papieren werkelijkheid waarin veel van onze inzet niet aan bod komt. Zo zijn onze huismeesters, vaklieden en woonconsulenten dag in dag uit, en soms zelfs dag en nacht, op pad voor de klanten. Hun enorme inzet zie je niet meteen terug in de hier gepresenteerde cijfers, maar zij bepalen voor een groot deel of onze klant blij met ons als corporatie is.

Ede, 24 april 2020

Marian Teer
directeur-bestuurder

Over ons

Woonstede bezit woningen in Ede, Scherpenzeel en omgeving. Met ruim 150 vaste en tijdelijke collega's geven we dagelijks invulling aan onze missie en visie. In onderstaande paragrafen vatten we onze missie en visie samen.

Missie

Iedereen heeft recht op een goede, betaalbare en duurzame woning. Woonstede wil mensen in de Food Valley met een laag inkomen of een middeninkomen, kwetsbare groepen, starters en senioren, gezinnen en alleenstaanden een goed onderhouden woning in een plezierige en veilige woonomgeving bieden. De leefomgeving moet schoon, heel en veilig zijn en de woonlasten zo laag mogelijk, in het bijzonder voor de laagste inkomensgroep.

Visie

Woonstede gaat voor de "blijde klant": huurders wonen het liefst in een woning van Woonstede. Dit komt in de eerste plaats omdat de woning voor onze huurders betaalbaar is. We knokken dan ook voor een reële huurprijs. Huurders van Woonstede wonen in een veilige woning. Een goed thuis neemt zorgen weg in plaats van dat het zorgen oplevert.

Dit doen we door slim te investeren, kostenbewust te bouwen en efficiënt te onderhouden. Maar ook door ons in te zetten voor lagere kosten voor warmte en elektra.

Woonstede speelt tijdig in op demografische, economische en technologische ontwikkelingen. We zien dat tot 2040 in de regio Food Valley een groei van het aantal inwoners en huishoudens wordt verwacht. Deze groei zit vooral in het aantal een- en tweepersoonshuishoudens en het aantal huishoudens van personen ouder dan 65 jaar. Dat vraagt om voldoende passende woningen voor zorgbehoevenden, waaronder deze ouderen, maar ook in- of mindervaliden. Veiligheid voor deze bewoners is extra van belang.

De werkgelegenheid in de regio groeit meer dan het landelijke gemiddelde. Dat zal veelal met hoog gekwalificeerde banen zijn in de foodsector, waardoor de druk op de sociale woningmarkt naar verwachting niet extra groeit.

Verder zien we dat door belastingmaatregelen de energielasten gaan stijgen. Er wordt een beroep op ons gedaan om het energieverbruik van de woningen te reduceren en om over te gaan naar duurzame energiebronnen.

Het gebruik van gas wordt met mate extra belast want het stimuleren van duurzame energie door het Rijk moet worden gefinancierd. Voor onze huurders betekent dat hogere energielasten. Daar waar we deze hogere energielasten kunnen verminderen door het aanbrengen van energiebesparende maatregelen en het verbeteren van de kwaliteit van de woningen, zullen we ons daarvoor inspannen.

Om het voorgaande te kunnen realiseren, investeren we onder meer in een goede samenwerking met een netwerk van huurders en maatschappelijke partners, politie en OM.

We zijn voor de gemeenten Ede en Scherpenzeel een constructieve partner, die meehelpt de doelstellingen uit de woonvisie te realiseren. We overleggen structureel met de Huurdersbond en de bewonerscommissies. In 2020 verkennen we verder samen met de Huurdersbond en bewonerscommissies nieuwe vormen van huurdersparticipatie.

Een investering in de ontwikkeling van onze medewerkers is noodzakelijk. De snelle veranderingen in de maatschappij en technologie vragen van hen een zelfstandige houding met aandacht voor de klant. Door zich als persoon te ontwikkelen, kunnen zij vanuit een terecht zelfverzekerde houding direct en adequaat reageren op deze veranderingen en de huurder van dienst zijn. Zo ontwikkelen we ons tot een doelgerichte en wendbare organisatie.

Doelen

Onze missie en visie vormen (in combinatie met een zogenaamde omgevingsanalyse) de basis voor het bepalen van onze strategische doelen.

Om onze strategische doelen te bereiken, hebben we in 2018 per thema doelen en prioriteiten gesteld voor de komende vijf jaren: onze doorbraakdoelen. Het gaat om de volgende doelen:

1. In 2022 heeft 83% van onze woningvoorraad een streefhuur in de categorie betaalbaar (tot de 2e aftoppingsgrens). De streefhuur is de huur die een huurder bij nieuwe afhuur betaalt.
2. In 2022 is er, vanaf januari 2018 gezien, een toename van 725 nieuwbouwwoningen op onze woningvoorraad.
3. In 2022 is 25% van onze woningvoorraad sociaal, technisch en fysiek veilig.
4. In 2022 scoren wij bij onderzoek door KWH bij klantpresteren een A.
5. In 2022 benutten al onze medewerkers hun talenten optimaal en zijn vakbekwaam.
6. We bereiken onze doorbraakdoelen efficiënt en effectief.

Werkgebied

Woonstede is actief in de gemeenten Ede, Scherpenzeel en Wageningen. We maken deel uit van de woningmarktregio Food Valley. Binnen ons werkgebied richten wij ons qua ontwikkelingen in onze woningportefeuille primair op Ede en Scherpenzeel. In de gemeente Wageningen hebben we een woningcomplex in bezit. Het complex in Wageningen houden we op peil en verbeteren we waar nodig.

Collegiale samenwerking

Samenwerking met collega-woningcorporaties vinden we belangrijk. Samen met de bestuurders van Patrimonium woonservice, Rhenam Wonen, Idealis en de Woningstichting (te Wageningen) hebben we een initiatief ontwikkeld met de naam 'Deel-goed'. In 2018 sloot de Woningstichting Barneveld zich aan bij dit samenwerkingsverband. Het doel van Deel-goed is elkaar te versterken, te ondersteunen, kennis te delen en krachten te bundelen op verschillende niveaus binnen de organisaties. Dit in het bijzonder op het gebied van HRM, financiën/control, huur- en arbeidsrecht, governance en vastgoed. We doen dit al langere tijd met de woonruimteverdeling, via Huiswaarts.nu. Ook hebben we structureel overleg met onze collega-corporaties in Food Valley. We trekken inhoudelijk samen op om in Food Valley verband met gemeenten en provincies samen in het kader van de regionale woonagenda de koers te bepalen. Met studentenhuisvester Idealis uit Wageningen hebben we een samenwerkingsovereenkomst, net als met woningcorporatie Plicht Getrouw uit Bennekom.

Doelgroepen

Onze primaire doelgroep bestaat uit mensen met een inkomen tot € 38.035 per jaar (prijspeil 2019) en mensen die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien, zoals zorgbehoevenden en statushouders. Binnen de doelgroep met een inkomen tot € 38.035 wijzen we aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag, een passende woning toe: de passendheidsnorm (Woningwet, 2015). Voor een- en tweepersoonshuishoudens is deze norm € 607,46. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is deze norm € 651,03. Deze bedragen hebben als prijspeil 2019. De passendheidsnorm geldt voor huishoudens met een inkomen dat valt binnen de maximuminkomensgrenzen van de huurtoeslag. Die grenzen zijn in 2019:

- € 22.700 voor eenpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd;
- € 22.675 voor eenpersoonshuishoudens boven de pensioengerechtigde leeftijd;

- € 30.825 voor meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd;
- € 30.800 voor meerpersoonshuishoudens boven de pensioengerechtigde leeftijd.

We stellen ook huurwoningen ter beschikking aan de middeninkomens tot € 42.436. Hiervoor zetten we de uitzonderingsruimte van 10% op de toewijzingsnorm in. Daarnaast bieden we woningen onder Koopgarantvoorwaarden aan voor deze groep. Voor de groep met een inkomen hoger dan € 42.436 hebben we een beperkt aantal geliberaliseerde huurwoningen beschikbaar.

A. Bestuursverslag

1. Volkshuisvesting

1.1 Investeren in samenwerking

We willen voortdurend in gesprek zijn met onze belanghouders over beleid en uitvoering van beleid. Behalve structurele overleggen op basis van samenwerkingsovereenkomsten met onze belangrijkste belanghouders – de gemeenten, de Huurdersbond en de bewonerscommissies – zetten we daarvoor middelen in als contact met woonconsumenten, zorgpartijen, Leger des Heils en visitatie. Ook hebben we structureel overleg met onze collega-corporaties in Food Valley- en Deelgoedverband. In het bijzonder geldt dit voor woningcorporatie Plicht Getrouw in Bennekom en studenten-huisvester Idealis. Met deze corporaties hebben we een samenwerkingsovereenkomst.

Gemeenten

We hebben met de gemeenten Ede en Scherpenzeel prestatieafspraken gemaakt over de samenwerking en de Btiv-prestatievelden (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting). Dit op basis van een bod dat we 24 juni 2019 uitbrachten. Vanwege het beperkte aantal woningen in de gemeente Wagnen is in samenspraak met de gemeente en huurdersorganisatie besloten om geen prestatieafspraken te maken met deze gemeente. In de gemeente Woudenberg hebben we alleen nog een terugkoopverplichting op koopgarantwoningen. Deze gemeente ligt buiten ons werkgebied. Om die redenen hebben we met de gemeente, Vallei Wonen (thans Omnia Wonen) en de huurdersorganisatie afgesproken om geen prestatieafspraken te maken.

Met de gemeente Ede en de gemeente Scherpenzeel wordt structureel overlegd op zowel ambtelijk - als bestuurlijk niveau. Onderwerpen als de prestatieafspraken, jaaragenda, woonruimteverdeling, nieuwbouwprogrammering en wijk- en buurtbeheer komen in deze overleggen aan bod.

Huurdersbond

In 2019 zijn de Huurdersbond en de directie zes keer bij elkaar gekomen. Tijdens deze bijeenkomsten zijn onderwerpen aan bod gekomen als:

- Jaarverslag Geschillenadviescommissie WERV 2018
- Jaarstukken Woonstede 2018
- Begroting 2020-2024
- Huurverhoging 2019
- Sociaal Statuut
- Ontwikkeling van de woningvoorraad
- Visitatierapport
- Herijking van de wensportefeuille
- Huurbeleid bij nieuwbouwwoningen
- Huurbevriezing en huurverlaging
- Bod op woonvisie en prestatieafspraken 2019
- Bewonersparticipatie
- Seniorenbeleid
- Renovaties en groot onderhoud (onderhoudsstrategie)
- Evaluatie samenwerking Woonstede-Huurdersbond

De Huurdersbond heeft haar adviezen gegeven op de begroting, huurverhoging, de onderhoudsstrategie en het bod op de woonvisie. Verder heeft een werkgroep bestaande uit werknemers van Woonstede en bestuursleden van de Huurdersbond een nieuw Sociaal Statuut opgesteld.

Op basis van een vooraf besproken begroting heeft de Huurdersbond in 2019 € 25.000,- euro ontvangen voor de kosten gemaakt voor hun werkzaamheden. Ook stelden wij hun vergader- en kantoorruimte Nieuwe Maanderbuurtweg 160 ter beschikking. De huurwaarde hiervan was in 2018 € 1.342,68.

Naast de bestuurlijke overleggen zijn er ook tientallen overleggen gevoerd waarin op specifieke onderwerpen is ingegaan in bijzijn van materiedeskundigen. Ook is besproken hoe de Huurderbond nieuwe leden en bestuursleden kan werven.

Overleg Raad van Commissarissen

Op 29 oktober 2019 vond het jaarlijkse formele overleg plaats tussen het bestuur van de Huurdersbond en de Raad. Hierbij was de directeur-bestuurder niet aanwezig. In de vergadering is onder andere gesproken over:

- samenwerking met bestuur en medewerkers van Woonstede;
- ontwikkelingen Huurdersbond;
- kwantitatieve ontwikkeling woningvoorraad;
- uitvoering onderhoud;
- seniorenbeleid;
- investeringen in duurzaamheid;
- vooruitblik 2020 (profielschets nieuwe directeur-bestuurder)

In 2019 was de Huurdersbond medeondertekenaar van de prestatieafspraken in de gemeenten Ede en Scherpenzeel.

Bewonerscommissies

Er waren in het verslagjaar zestien bewonerscommissies en zes activiteitencommissies actief. Met alle bewonerscommissies zijn er op basis van de Overlegwet samenwerkingsafspraken gemaakt.

Woonconsumenten

In Scherpenzeel en Ede werken we op het gebied van nieuwbouw en verbeteringen samen met de Adviescommissie voor de Woningbouw en Woonomgeving (VAC) Scherpenzeel en de Woonconsumenten Advies Commissie (WAC) Ede.

Deze samenwerkingsverbanden zijn geformaliseerd in een overeenkomst en in de prestatieafspraken met de gemeente. Woonstede en de VAC bekrachtigden de samenwerking in 2019 door een nieuw convenant af te sluiten. De VAC en de WAC brengen hun expertise in en Woonstede is verzekerd van een deskundige en kritische kijk op onze nieuwbouw- en verbeterplannen. De commissies spelen ook een rol bij de evaluatie van projecten.

1.2 Investeren in betaalbaarheid

Doelstelling

Doorbraakdoel:

In 2022 heeft 83% van onze woningvoorraad een streefhuur in de categorie betaalbaar (tot de 2e aftoppingsgrens). De streefhuur is de huur die een huurder bij nieuwe afhuur betaalt.

De deeldoelstellingen waren voor 2019 als volgt:

- Stijging van 0,6% betaalbare woningen (van 80,6% naar 81,2%). Betaalbaar is een streefhuur tot de tweede aftoppingsgrens. De streefhuur is de huur die bij een nieuwe verhuur betaald wordt;
- Nieuwbouw wordt voor minimaal 85% betaalbaar verhuurd;
- We passen een gematigd huurbeleid toe. Voor de huurverhoging van 2019 is uitgegaan van een huursom van 1,74% (generieke huurverhoging van 1,60% en resultaat huurharmonisaties 0,14%);
- Minimaal 95% van de woningen is passend toegewezen;
- Minimaal 80% van de woningen is toegewezen aan inkomens tot € 38.036;
- Huisuitzettingen als gevolg van huurachterstand nul, tenzij;
- Betalingsachterstand laten dalen tot € 345.000. Geen achterstanden groter dan 4 maanden huur.

Algemene huurklassen 2019

In 2019 waren de huurklassen met de verdeling in huurniveaus en bijbehorende doelgroepen volgens de onderstaande tabel (tabel 1)

Huurklasse	DAEB/ niet-DAEB	Huurniveau	Doelgroep
Goedkoop	DAEB	Tot en met € 424,44 <i>Kwaliteitskortingsgrens</i>	Primaire doelgroep: Jongeren tot 23 jaar
Betalbaar laag	DAEB	Vanaf € 424,45 t/m € 607,46 <i>Aftoppingsgrens laag</i>	Primaire doelgroep: Alle huishoudens
Betalbaar hoog	DAEB	Vanaf € 607,47 t/m € 651,03 <i>Aftoppingsgrens hoog</i>	Primaire en secundaire doelgroep: Alle huishoudens* ₁
Middelduur	DAEB	Vanaf € 651,04 t/m € 720,42 <i>Liberalisatiegrens</i>	Secundaire doelgroep: Inkomens van aftoppingsgrens t/m € 38.035. Tijdelijk t/m 2020 (MG 2018-02) 10% t/m € 42.436.
Duur	niet-DAEB	Vanaf € 720,43 <i>Geliberaliseerde huur</i>	Doelgroep: Inkomens vanaf € 38.036

*₁ = via tweehurenbeleid ook bereikbaar voor één- en tweepersoonshuishoudens.

Tabel 1. Huurklassen 2019.

Vertaling doelstellingen naar beleid 2019

- Woonstede richt zich nadrukkelijk op de primaire doelgroep (huren: goedkoop en betaalbaar laag). Woningen met een huur in de categorie betaalbaar hoog verlagen we als iemand uit de primaire doelgroep hiervoor in aanmerking komt (twee-huren beleid). De uitleg van dit beleid is weergegeven onder e en g.
- Ons doel is om in 2030 minimaal 85% van onze woningen beschikbaar te hebben voor de primaire en secundaire doelgroep (huurklassen: goedkoop en betaalbaar (laag en hoog)). Voor de secundaire doelgroep en middeninkomens is het doel maximaal 15% van alle woningen beschikbaar te hebben. In tabel 2 staat de voortgang van de betaalbaarheidsdoelstelling weergegeven.
- De streefhuren (huur na mutatie) dienen aan te sluiten bij de doelstellingen om voldoende woningen beschikbaar en betaalbaar te hebben voor de primaire en secundaire doelgroep.
- Woningen die tijdens de huurverhoging over de streefhuur (en in voorkomende gevallen over de liberalisatiegrens) gaan, worden bij mutatie weer onder deze grens gebracht.
- Bij mutatie c.q. bij het adverteren van woningen is bij een deel van de woningen sprake van tweehurenbeleid. Bij deze woningen is de streefhuur gepositioneerd tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens (vanaf € 607,47 t/m € 651,03). Echter, als er een één- of tweepersoonshuishouden in aanmerking komt voor de woning, dan wordt de huur verlaagd tot maximaal de hoogte van de eerste aftoppingsgrens van € 607,46. Op deze manier wordt de woning passend toegewezen en is deze beschikbaar voor alle typen huishoudens.
- Nieuwbouw wordt voor minimaal 85% betaalbaar verhuurd.
- Een tweede vorm van tweehurenbeleid is een streefhuur van circa € 500,- voor kleinere woningen (< 60 m²). Indien het om jongeren tot 23 jaar gaat met recht op huurtoeslag, verlagen we de huur tot onder de € 424,45. Dit zorgt ervoor dat ook deze groep recht heeft op huurtoeslag.

Resultaat/voortgang betaalbaarheidsdoelstelling

	Werkelijk				Doelstelling			
	% 2018		% 2019		% 2023		% 2030	
Goedkoop	7,7%	81,1%	7,4%	81,5%	> 5%	> 83%	> 5%	> 85%
Betaalbaar laag	61,1%		61,1%		> 65%		> 65%	
Betaalbaar hoog	12,4%		13,0%		> 15%		> 15%	
Middelduur	17,6%	18,9%	17,3%	18,5%	< 15%	< 17%	< 15%	< 15%
Duur	1,3%		1,2%		< 2%		< 2%	

Tabel 2. Ontwikkeling van de streefhuren vanaf 2018 in relatie tot de doelstellingen.

In 2019 werd in ruim 98% van de toewijzingen passend toegewezen en 97% van de woningen werd verhuurd aan huurders die behoorden tot de doelgroep (inkomen tot € 38.036).

Huurverhoging

Op 31 december 2019 was de maximaal toegestane huur op basis van het woningwaarderingssysteem gemiddeld € 813,- per maand. De gemiddelde netto huur was per 31 december 2019 € 577 per maand. Op basis van de verhouding netto huur en maximaal toegestane huur is het percentage 71,0%. Dit betreft alleen de zelfstandige woningen. In 2019 zijn de huren per 1 juli met het inflatiepercentage van 1,6% verhoogd.

Er werd niet afgetoet op de liberalisatiegrens van € 720,42 (prijsspeil 1 januari 2019). Ook werd er niet afgetoet op de grenzen van de huurtoeslag. Wel kregen 29 huurders een lagere huurverhoging, omdat anders de huur boven de nieuwe maximaal toegestane huur uit zou komen.

Huursombenadering

De totale huursom 2019 (1 januari 2020 t.o.v. 1 januari 2019) steeg 1,85%. Dit is de stijging van de verhuurde zelfstandige woningen, exclusief de geliberaliseerde huurcontracten.

Het omvat dus de gewone huurverhoging per 1 juli 2019 van 1,6% plus 0,25% huurharmonisaties bij mutatie. Het laatstgenoemde percentage is hoger dan begroot, omdat we afhankelijk zijn van de woningen die vrijkomen en we kunnen harmoniseren.

Bezwaren

Tegen de aangezegde huurverhoging per 1 juli 2019 werden 3 bezwaren ingediend. Deze 3 zonden wij door naar de Huurcommissie. Van deze drie trokken twee huurders hun bezwaar op advies van de Huurcommissie in. In het derde geval deed de Huurcommissie uitspraak. De Huurcommissie oordeelde dat de aangezegde huurverhoging redelijk is.

Huurachterstand

We bestrijden en voorkomen huurachterstanden. Twee medewerkers houden zich bezig met het treffen van betalingsregelingen en het voorkomen van achterstanden door onder andere huisbezoeken. Bovendien hebben we een samenwerkingscontract met de gemeente Ede getekend over vrijwillige schuldhelpverlening.

Als huurders na aanmaningen, huisbezoeken, sommaties en ingebrekestellingen hun achterstand niet voldoen, worden ze gedagvaard. We beoordelen onze werkwijze als effectief en preventief, streng en rechtvaardig.

We zetten ons in voor het afspreken van een betalingsregeling en tot de dag van ontruiming is betaling nog altijd mogelijk.

	Per 31 december 2019		Per 31 december 2018	
Tijdsduur	Aantal huurders	Bedrag (in euro's)	Aantal huurders	Bedrag (in euro's)
Tot en met 1 maand	263	66.911	320	86.262
Tot en met 2 maanden	165	125.039	145	106.524
Tot en met 3 maanden	46	94.705	48	69.880
Tot en met 4 maanden	23	48.269	22	46.057
Tot en met 5 maanden	9	26.968	12	34.996
Tot en met 6 maanden	4	14.271	7	20.298
Tot en met 7 maanden	3	13.876	3	12.882
Tot en met 8 maanden	1	3.842	1	3.869
Tot en met 9 maanden	2	5.671	0	0
Tot en met 10 maanden	1	459	0	0
Tot en met 11 maanden	0	0	0	0
> 12 maanden	0	0	1	1.364
Totaal	517	400.011	559	382.132

Tabel 3. Overzicht huurachterstanden.

De huurachterstand ten opzichte van de bruto jaarhuur bleef gelijk aan die van 2018: de totale huurachterstand bedroeg eind 2019 € 400.011, dat is (net als in 2018) 0,55% van de bruto jaarhuur. De doelstelling, een maximale huurachterstand van € 345.000, is niet gehaald. Dit komt onder meer door achterstanden bij de Rechtbank en door een aantal bijzondere casussen. De vorderingen op vertrokken huurders zijn gestegen, de vorderingen op service- en stookkosten zijn gedaald. Het aantal zittende huurders met een achterstand is evenals in 2018 gedaald. De gemiddelde huurachterstand per huurder is gestegen.

Huisuitzettingen Woonstede

Woonstede hanteert huisuitzettingen vanwege huurachterstanden en/of overlast als uiterste middel. Ontruimde huurders krijgen altijd een tweede kans als de huurschuld en overige kosten betaald zijn.

Indien nodig, worden aanvullende voorwaarden gesteld zoals budgetbeheer. Huurders die uitgezet zijn vanwege overlast kunnen zelf via het aanbodmodel reageren op een woning. Woonstede beoordeelt per geval of een tweede kans geboden wordt en onder welke voorwaarden. Een begeleidingsovereenkomst zal daar in ieder geval deel van uitmaken.

In 2019 werd aan 25 huurders ontruiming aangezegd vanwege huurachterstand. In 13 gevallen werd de woning daadwerkelijk ontruimd, waarbij in vijf gevallen de huurder met de noorderzon was vertrokken en in drie gevallen de huurder zelf de sleutels heeft ingeleverd voordat de ontruiming plaats zou vinden. In één geval was sprake van een combinatie tussen overlast en een huurachterstand. Voor het tweede jaar op rij is het aantal ontruiming gestegen. Waren er in 2017 nog maar vier ontruiming, is dit in 2018 gestegen naar negen ontruiming en in 2019 naar 13 ontruiming.

Woonruimteverdeling

Aan het eind van het verslagjaar stonden 48.016 woningzoekenden ingeschreven in de WERV-regio. Bijna 88 procent van de ingeschreven woningzoekenden heeft een inkomen tot € 38.035. Van de woningzoekenden die aan het eind van het verslagjaar stonden ingeschreven, waren 5.501 huishoudens in het verslagjaar actief. Actief wil zeggen dat zij minimaal één keer op woningaanbod hebben gereageerd. Het aandeel ingeschreven woningzoekenden met als woongemeente Ede bedroeg 15.572. Het aandeel was voor woongemeente Scherpenzeel 938.

Uitgebreide informatie over de woonruimteverdeling is te raadplegen in het verslag woonruimteverdeling Food Valley. Voor een gedetailleerd overzicht van de toewijzing per gemeente naar huishoudsamenstelling, huishoudinkomen en huurprijs verwijzen we u naar bijlage 1.

We hebben in 2019 aan 753 woningzoekenden een nieuw thuis geboden. Het doel voor 2019 was om 95% van de woningen voor de primaire doelgroep toe te wijzen aan de inkomensgroep onder de resp. € 22.700/€ 30.825. In het jaar 2019 is 98% van de woningen passend toegewezen. Hiermee hebben we ons doel voor 2019 ruimschoots bereikt.

Ook aan de eisen met betrekking tot de staatsteunregeling (minimaal 80% van de woningen onder de € 720,43 toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen onder de € 38.036) is voldaan. Aan deze groep is 97% van de verhuurde woningen in 2019 toegewezen.

Aantal toewijzingen per huishoudinkomen				
Inkomensklasse	Ede	Scherpenzeel	Wageningen	Totaal Woonstede
t/m € 38.035	650	66	8	724
€ 38.036 t/m € 42.436	5	1	1	7
€ 42.437 en hoger	20	2	0	22
Totaal	675	69	9	753

Tabel 4. Toewijzingen naar huishoudinkomen 2019.

Marktgegevens per gemeente				
	Ede	Scherpenzeel	Wageningen	Totaal Woonstede
Aantal opzeggingen	666	49	9	724
Mutatiegraad	7,7%	8,2%	10,2%	7,8%
% geadverteerd	63%	76%	0%	63%
Gemiddeld aantal reacties	86	49	n.v.t.	83
Toegewezen aan statushouders	43	3	0	46
Gemiddelde benodigde inschrijfduur in maanden	73	132	n.v.t.	78

Tabel 5. Marktgegevens per gemeente 2019.

Van de 724 woningmutaties zijn er 269 woningen niet geadverteerd. Ruim 37% van de vrijkomende woningen is via urgentie, voordrachtrecht, huisvesting statushouders of via verkoop bij een nieuwe bewoner terecht gekomen.

De woningen die niet werden geadverteerd zijn als volgt verdeeld				
	Ede	Scherpenzeel	Wageningen	Totaal Woonstede
Urgentie (incl. WMO/WVG)	47	3	0	50
Voordracht/woningruil	102	3	9	114
Statushouders	43	3	0	46
Verkoop	56	3	0	59
Totaal	248	12	9	269

Tabel 6. Overzicht niet-geadverteerde woningen per gemeente 2019.

1.3 Investeren in beschikbaarheid

Doelstelling

Doorbraakdoel:

In 2022 is er, vanaf januari 2018 gezien, een toename van 725 nieuwbouwwoningen op onze woningvoorraad.

Het doorbraakdoel gaat om een bruto realisatie van het aantal nieuwbouwwoningen. In de Strategische nota 2019-2023 is de ontwikkeling van de netto woningvoorraad geformuleerd:

Onderwerp	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal
Nieuwbouw (toevoeging)	276	80	236	54	127	773
Sloop (onttrekking)	0	-35	-32	-26	-22	-115
Verkoop (onttrekking)	-65	-50	-50	-50	-50	-265
Koopgarant verkoop (saldo)	0	-33	-33	-33	-33	-132
Aankoop/terugkoop	18	6	5	4	3	36
Saldo	229	-32	126	-51	25	297

Tabel 7a. Ontwikkeling netto woningvoorraad in relatie tot beschikbaarheid (bron: Strategische nota 2019-2023)

Op basis van de planning in het strategisch plan en de begroting hadden we voldoende plannen in de voorbereiding om het bruto doel te realiseren. De ontwikkeling van de woningvoorraad in 2019 is als volgt:

Ontwikkeling woningvoorraad Woonstede 2019	Gerealiseerd	Begroot
Opgeleverde nieuwbouw	100	80
Aankoop (excl. Koopgarant)	7	6
Verkoop (excl. Koopgarant)	-66	-50
Sloop	0	-35
TOTAAL	41	1

Tabel 7b. Ontwikkeling woningvoorraad ten opzichte van de begroting 2019.

In 2019 verkochten we 64 woningen zonder terugkoopplicht. Daarnaast hebben we twee woningen omgezet van Koopgarant en Koopstart in uitpondwoning. Nagenoeg de helft van onze woningportefeuille heeft het label Te Woon. Hierbij kiest de klant uit een huur- of koopvariant. Het saldo van terugkopen en (door)verkoop in 2019 is 11 woningen (verkoop 56, terugkoop 45). Onze doelstelling is meer duurdere woningen en minder goedkope en betaalbare woningen te verkopen. Daarnaast hebben we als verkoopdoelstelling gestapelde woningen zonder lift en oudere woningen te verkopen, en te verkopen in buurten waar we oververtegenwoordigd zijn.

Het verkoopprogramma sluit aan bij de portefeuilledoelstellingen en de blijvende beschikbaarheid van betaalbare en passende woningen. Bij het verkopen van deze uitpondwoningen stellen we geen inkomensgrenzen. Op de huurklasse van de te verkopen Koopgarantwoningen hebben we minder invloed, omdat de huurder het initiatief neemt om tot koop over te gaan. Onze woningen die onder

Koopgarant-voorwaarden worden verkocht, blijven op termijn beschikbaar voor de betaalbare volkshuisvesting, vanwege ons terugkooprecht / onze terugkoopplicht. De verkoop woningen in meerjarenperspectief mag niet leiden tot een kleinere netto woningvoorraad.

In 2019 was de planning om 35 woningen te slopen als gevolg van herstructurering in de Kolkakkerbuurt (Ede) en de derde fase van de Weijdelaaier (Scherpenzeel). Er zijn geen woningen gesloopt als gevolg van de stijgende bouwkosten. In 2019 is daarom eerst ingezet op een getekende samenwerkingsovereenkomst met 3 aannemers voor de periode van 5 jaar. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de bouwprijzen, prijsstijgingen en productieafspraken. Hiermee is geborgd dat we de nieuwbouwprojecten in de komende jaren kunnen realiseren tegen realistische prijzen.

Nieuwbouw

In het bouwprogramma van de begroting 2019 waren we uitgegaan van 102 vhe's waarvan 100 woningen. Deze planning hebben we gehaald.

In de begroting 2019 hadden we vermeld dat de Gelderhorst uit 38 vhe's bestaat. Hiervan zijn 36 appartementen eind december, conform planning, opgeleverd. De twee resterende vhe's omvatten de zeven zorgappartementen en 900m² intramurale zorg.

De zeven zorgappartementen en 900m² intramurale zorg zijn op 10 januari 2020 opgeleverd. De 900 m² intramurale zorg kan in de toekomst worden omgevormd tot 20 woningen/woonequivalenten.

Opgeleverde projecten	Aantal	Type woning	Gemeente
Kazerneterrein / SSK 69	20	Appartementen	Ede
Kazerneterrein / SSK 70	20	Appartementen	Ede
De Weijdelaaier Parklaan	24	Grondgebonden	Ede
Gelderhorst	36	Appartementen	Ede
Subtotaal	100		

Tabel 8. Opgeleverde projecten.

Voor de hierboven opgeleverde projecten geldt dat de maximale huur onder de 1^e aftoppingsgrens uitkomt.

In uitvoering	Aantal vhe's	Type woning	Gemeente	Verwachte oplevering
Gelderhorst	27	7 zorgappartementen en 900 m ² Intramuraal (o.a. fysio, dagbesteding) = 20 woonequivalenten	Ede	2020
Robert Kochlaan	24	Appartementen	Ede	2020
Stoer Enka terrein	19	Appartementen en gemeenschappelijke ruimte	Ede	2020
Akkerwindelaan	32	Grondgebonden woningen	Scherpenzeel	2020
Kernhem B scherf 12	5	Grondgebonden woningen	Ede	2020
Totaal	107			

Tabel 9. Nieuwbouwproductie per 31 december 2019.

Stikstofproblematiek en PFAS

In 2019 heeft Woonstede last van de stikstofproblematiek en PFAS. Met name in de voorbereiding van de projecten SOMA, Enka, Van Heutszlaan, Stakenerg en Kernhem te Ede speelt de stikstofproblematiek en PFAS een grote rol. Hierdoor hebben en houden we vertraging in de uitvoering.

PFAS en de consequenties voor onze woningbouwprojecten

Het ministerie heeft de normen voor PFAS verruimd, zodat op dit onderdeel een vervolg kan worden gegeven aan de uitvoering van de bouwplannen. Wel zijn extra onderzoeken nodig, waardoor de bodemonderzoeken circa 30% duurder uitvallen dan voorheen. We verwachten dat de extra kosten binnen de projecten opgevangen kunnen worden. Vooralsnog verwachten de gemeente en Woonstede geen grote consequenties qua budget en planning voor onze woningbouwprojecten.

Aankoop / terugkoop en doorverkoop

Aankoop

In het complex Belvédère zijn vijf woningen aangekocht. Voor de serviceflat Belvédère geldt een specifiek aankoopbeleid. Het gaat hier om 98 appartementen en 47 garages. Een aantal van deze appartementen en garages is reeds aangekocht en voor een deel geldt een aankoopplicht. Per 31 december 2019 geldt de aankoopplicht nog voor 11 appartementen en twee garages. Daarnaast hebben we één woning van een particulier aangekocht in het project van Centraal Wonen Ede, een project met zowel koop als huurwoningen. Bovendien hebben we 1 appartement in Scherpenzeel aangekocht van collega-corporatie Valleij Wonen. Dit is het gevolg van de uitruil van woningen in Scherpenzeel en Woudenberg die in 2018 heeft plaatsgevonden.

Terugkoop koopgarant

In 2019 hebben we in het kader van koopgarant 45 woningen teruggekocht. Daarnaast is één woning omgezet van Koopgarant in uitpond; de koper heeft de korting afgekocht en heeft nu het volledige eigendom. Van Koopgarant-woningen zijn er vijf woningen in huur genomen en zes woningen zijn als uitpond woning verkocht. Totaal verkochten we 56 woningen in Koopgarant. Een deel van deze verkopen werden in beperkt VKW verkocht in het kader van verkoopstimulering. Normaal gesproken worden de woningen als Vrije keus woning geadverteerd. Degene die reageert en de woning krijgt, kan kiezen of hij de woning huurt, in Koopgarant koopt of in Vrije koop koopt. De beperking is dat de huurmogelijkheid bij deze woningen is vervallen. Het betrof 21 verkopen in koopgarant en één verkoop in Vrije koop.

Uitponden

Binnen het verkoopprogramma hebben we geen invloed op de huurcategorie waarin woningen worden opgezegd en vervolgens verkocht. Wel hebben we invloed op de samenstelling van het uitpondprogramma (van potentieel te verkopen woningen bij mutatie).

In 2019 zijn totaal 56 uitpondwoningen vanuit de huurvoorraad verkocht. Een deel van deze uitpondwoningen was al in 2018 vrijgekomen uit huur of uit aankoop koopgarant. Onze doelstelling in het uitpondprogramma is minder goedkope en betaalbare woningen te verkopen dan duurdere woningen. In tabel 10 staan de huurprijzen van de in 2019 verkochte woningen die uit huur verkocht werden in koopgarant en in uitpond (n.b. deze verkopen zijn niet allemaal in 2019 uit huur vrijgekomen. Een deel kwam in 2018 vrij en werd in 2019 verkocht en een deel wat in 2019 vrij kwam, wordt in 2020 verkocht.)

In uitpond verkochten we 25 van de 56 woningen in de huurklassen middelduur en duur. Dat heeft dus een positief effect op de betaalbaarheid van de huurwoningen die in ons bezit blijven. We willen in 2030 maximaal 15% van ons bezit in de huurklassen middelduur en duur hebben. Van de in 2019 verkochte uitpondwoningen zat ruim 44% in die klasse.

We hebben geen invloed op de huurcategorie waarin Koopgarant-woningen worden verkocht: een groot deel van ons bezit bieden we immers Te Woon aan. De klant kiest of hij de woning wil huren of kopen.

	Koopgarant	Uitpond
Goedkoop (t/m € 424,43)	0	8
Betaalbaar (€ 424,44 t/m € 651,03)	21	23
(Middel)duur (€ 651,04 t/m € 720,42)	2	14
Duur (vanaf € 720,43)	8	11
Totaal	31	56

Tabel 10. Uitsplitsing verkoop naar huurklasse.

Verkoop Koopgarant

In 2019 hebben we 56 koopgarant koopwoningen verkocht. Gelet op het voorgaande is het aantal woningen met een terugkoopplicht met 10 gestegen van 983 per 31 december 2018 naar 993 woningen per 31 december 2019. Daarnaast hebben we een aantal woningen met een terugkooprecht. Dit aantal woningen is met zeven woningen gestegen naar 145. Deze in totaal 1.138 woningen zijn de woningen die we te zijner tijd (kunnen) terugkopen, omdat ze of met korting aan de huidige bewoner zijn verkocht of woningen die we eventueel terugkopen omdat we recht van eerste koop hebben. Deze woningen blijven op termijn beschikbaar voor het sociale marktsegment.

Woonstede totaal	Classificatie		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Koopgarant 31-12-2018	845	138	983
Terugkoop koopgarant	-37	-8	-45
Omzetting naar uitpond	-1		-1
Verkoop koopgarant	47	9	56
Koopgarant 31-12-2019	854	139	993

Tabel 11. Saldo koopgarant met terugkoopplicht.

Saldo huurwoningen

Het saldo van nieuwbouw & aankoop en sloop & verkoop was in 2019 zeven woningen negatief. Hieronder geven we het saldo voor ons totale bezit weer. De uitsplitsing naar de gemeente bevindt zich in bijlage 2. Naast de genoemde 64 woningen nieuwbouw leverden we ook nog 36 eenheden in-tramurale zorg op.

Woonstede totaal	Classificatie			Huurprijs in exploitatie ¹				
	DAEB	Niet-DAEB	Subtotaal I t/m IV	I	II	III	IV	Totaal
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2018	9.130	105	9.235	697	6.769	1.133	636	9.235
Nieuwbouw	64		64		64			64
Aankoop	2	5	7		1	1	5	7
Terugkoop koopgarant	6	2	8		5	1	2	8
Verkoop koopgarant	-24	-7	-31		-21	-2	-8	-31
Verkoop uitpond	-51	-5	-56	-8	-23	-14	-11	-56
Sloop			0					0
Kamerverhuur statushouders			0					0
Omlabeling kamers	1		1		1			1
Overige mutaties ²			0	-81	-198	72	207	0
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2019	9.128	100	9.228	608	6.598	1.191	831	9.228

Tabel 12. Saldo zelfstandige huurwoningen per 31 december 2019.

¹ Huurprijs tot en met € 424,44; II huurprijs boven € 424,44 tot en met € 651,03; III huurprijs boven € 651,03 tot en met € 720,42 en IV huurprijs boven € 720,42.

² Overgang naar andere huurklasse door huurmutatie.

1.4 Investeren in kwaliteit

Doelstelling

Doorbraakdoel:

In 2022 is 25% van onze woningvoorraad sociaal, technisch en fysiek veilig.

De deeldoelstellingen in 2019 waren als volgt:

- Onderhoud is gericht op minimaal behouden van basiskwaliteit en conditiescore 3.
- Energiemaatregelen zijn gericht op het behalen van energie-index van 1,4 (label B) eind 2020³. Dit is het uitgangspunt bij het 'Convenant Energiebesparing Huursector' uit 2012.
- In het kader van de brandveiligheid streven we naar brandveilig in 2022, waarbij de prioriteit ligt bij woningen voor ouderen. Met betrekking tot asbest is de doelstelling dat het bezit in 2036 asbestveilig is. We onderzoeken de mogelijkheden voor het aardgasloos maken van de bestaande woningvoorraad (hoogbouw heeft hierbij de prioriteit). Daarbij gaat het met name om het aansluiten op de bio-energie.

De gewenste resultaten zijn als volgt:

- Borgen conditiescore 3 en behalen van energie-index 1,4 eind 2020.
- Borgen woonlasten bij uitvoering energiemaatregelen.
- De complexen zijn in 2022 vluchtveilig. Daarbij krijgen seniorencomplexen de hoogste prioriteit.
- Balkons en galerijen voldoen aan preventieve risicobeheersingsmaatregelen (2020)
- In 2036 zijn onze woningen asbestveilig

Technische staat van de woningen

Casco van de woningen

Gemiddeld iedere vier jaar inspecteert Woonstede het casco van woningen (gevel en dak) en algemene ruimtes van de gebouwen. Zo bewaken we de kwaliteit, houden we zicht op wat nodig is en plannen we onderhoud in waar dat nodig is. De installaties en interieur (keuken, badkamer en toilet) worden niet gemeten.

De technische staat van het casco van de woningen en de algemene ruimtes staat er redelijk goed bij en voldoen aan de gestelde doelstelling van conditiescore 3. Gezien de leeftijd en opbouw van de portefeuille zal de onderhoudsbehoefte de aankomende jaren toenemen.

Installatie onderhoud en vervangingen

Het collectieve en individuele installatie onderhoud en vervangingen wordt uitgevoerd conform de wet- en regelgeving of einde technische levensduur.

³ Doel Convenant Energiebesparing Huursector was behalen gemiddeld energie-index 1,25 eind 2020. Met invoering Nader Voorschrift per 1 januari 2015 is dit aangepast naar een energie-index van 1,4. Dit lijkt een versoepeling maar is met de gewijzigde rekenkern voor vaststelling energie-index gelijk aan de oude 1,25.

Vervangen van de keuken, badkamer en toilet

Het vervangen van de keuken, badkamer en toilet gebeurt sinds een aantal jaar op basis van klantgestuurd onderhoud. De huurder kan een verzoek indienen voor het vervangen van de keuken, badkamer of toilet bij een bepaalde leeftijd.

Gezien de leeftijd van de portefeuille lopen we achter op het vervangen van de keuken, badkamer en toilet en zullen we dit de aankomende jaren moeten inlopen. Per 1 november 2019 is Woonstede daarom gestopt met het klant gestuurd vervangen van de keuken, badkamer en toilet en vervangen we alleen projectmatig of iets als het door slijtage kapot is.

Onderhoud

In totaal is er voor € 29,1 miljoen aan onderhoudswerkzaamheden en projecten besteed (€ 19,5 miljoen onderhoud en € 9,6 miljoen investering). De begroting bedroeg € 31,8 miljoen waarbij, per saldo, de onderschrijding uitkomt op € 2,7 miljoen dat ten gunste valt van het investeringsbudget. Het onderhoudsbudget is overschreden met 1,8% als gevolg van een wijziging in de toekenning aan de VvE-bijdrage, een administratieve wijziging.

Groot onderhoud

Bij Groot Onderhoud wordt een complex integraal verbeterd, zodat de exploitatietermijn wordt verlengd. De maatregelen betreffen onder meer uit interieuronderhoud, gevel en dak onderhoud, verduurzaming en asbestsanering. Het voornemen was om de projecten Kolkakkerweg, Elskamp, Klaphekwijk en Vogelbuurt af te ronden. Op een specifieke aanpassing van een woning in de Kolkakkerweg na, is het geheel in 2019 opgeleverd.

Het project GO Burgen en Horsten (197 woningen, verdeeld over 4 deelgebieden) is opgestart in 2019 en wordt naar verwachting medio 2020 opgeleverd.

Voor het groot onderhoud geldt dat begroot € 10,7 miljoen is en € 9,6 miljoen is besteed, waarbij de onderschrijding met name wordt veroorzaakt door de overige projecten als gevolg van het doorschuiven hiervan naar 2020.

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud dient om de oorspronkelijke functie van een gebouw en de technische prestaties van zijn onderdelen te handhaven gedurende de exploitatietijd. Planmatig onderhoud bestaat uit bouwkundig-, installatie- en contract-onderhoud en reservering voor VvE's en maatschappelijk budget.

Een groot gedeelte van de bouwkundige werkzaamheden is door Resultaat Gericht Samenwerken (RGS) uitgevoerd. RGS staat voor het gezamenlijk werken met de opdrachtgever en vier ketenpartijen aan vastgoedprojecten vanuit een doordachte visie en complexstrategie.

In totaal is in 2019 € 12,1 miljoen uitgegeven aan planmatig onderhoud, waarbij € 14,9 miljoen is begroot. Bij de uitwerking van de werkzaamheden bleken ook minder investeringen noodzakelijk te zijn. Daarnaast zijn werkzaamheden gedeeltelijk doorgeschoven naar 2020 vanwege de niet verleende ontheffing.

Dagelijks onderhoud

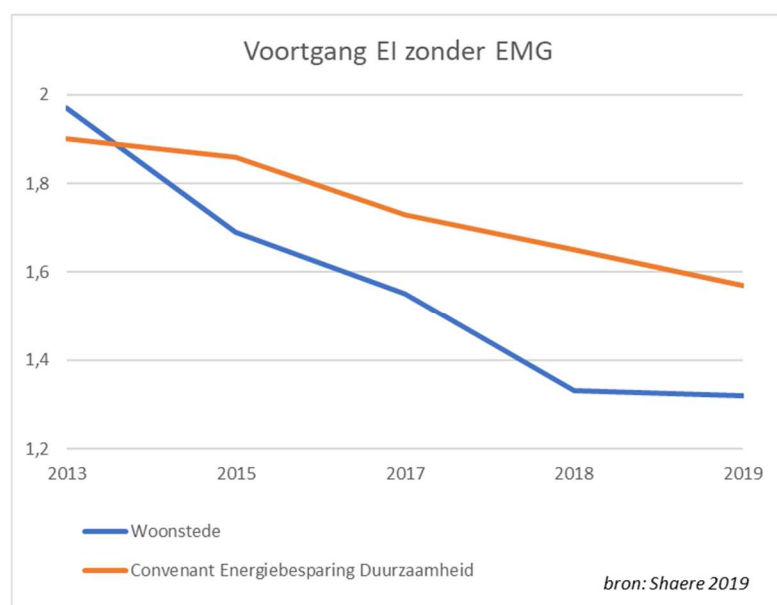
Het dagelijks onderhoud betreft het niet planmatige onderhoud, zoals mutatie-, reparatie- en interieuronderhoud, asbestsanering, e.d.

In 2019 is € 6,2 miljoen begroot en € 7,3 miljoen aan dagelijks onderhoud uitgegeven.

Ten opzichte van voorgaande jaren is er een stijging te zien van reparatiekosten in oude woningen waar huurders lang hebben gewoond. Voor het tussentijds onderhouden en verduurzamen van deze woningen zijn we afhankelijk van de medewerking van de huurders. Als er dan sprake is van een mutatie, wordt deze woning dusdanig aangepakt dat daardoor ook uitgestelde reparaties en onderhoud noodzakelijkerwijs worden aangepakt. Dit brengt hoge kosten met zich mee, dat de overschrijding van € 1,1 miljoen op het dagelijks onderhoud verklaart.

Monitoring energie-index-klasse

Aedes heeft namens de corporatiesector een convenant afgesloten (Convenant Energiebesparing Huursector) waarin zij aangeeft dat de 2,4 miljoen woningen in 2021 gemiddeld een label B (Energie Index van 1,4) heeft. Woonstede voldoet reeds aan dit convenant met een Energie Index van 1,32 in 2019 (bron: Aedes-benchmark / Shaere 2019).



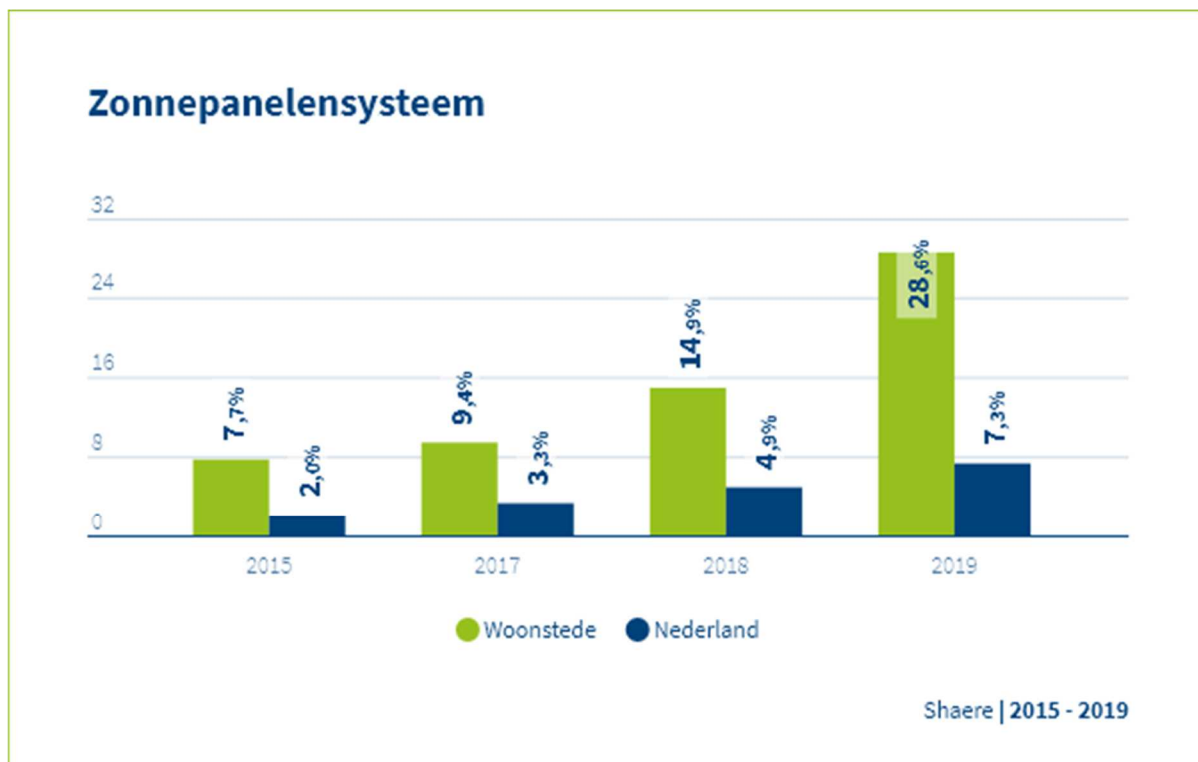
Figuur 1. Voortgang Energie Index zonder EMG-verklaring.

Bio-energie en zonnepanelen

In het uitvoeringsprogramma Duurzaam Ede 2015-2020 heeft de gemeente Ede onder andere de volgende doelen verwoord:

- In 2020 zijn 20.000 woningen aangesloten op de bio-energie-centrale (gelijk aan nagenoeg 40% van het woningbezit).
- Extra inzet op stimulering zonne-energie.

Woonstede wenst hier graag een bijdrage aan te leveren om ook de woonlasten van de huurder te verlagen. Eind 2019 waren ca. 3.300 woningen aangesloten op de bio-energie-centrale. Daarmee steeg het aandeel woningen op bio-energie in ons totale bezit van ruim 31,5% (2018) naar 33,4% (2019). In 2019 heeft Woonstede het aandeel woningen dat profiteert van zonne-energie, mede door subsidies, uitgebreid naar 28,6% (in 2015 was dit 7,7%). Volgens de Aedes benchmark 2019 scoort Woonstede een A voor duurzaamheid, de energie-index is 1,32 en CO₂-uitstoot warmtevraag 15,2 kg/m²/jaar. De doelstelling zoals omschreven in het Klimaatakkoord (minimaal 59% minder CO₂-uitstoot in 2030 ten opzichte van 1990 en in 2050 minimaal 95% minder CO₂-uitstoot ten opzichte van 1990) is in beeld en we werken er gestaag naar toe.



Figuur 2. Aandeel zonnepanelen woningbezit Woonstede ten opzichte van Nederland (Benchmark 2019).

Brandveiligheid

In januari 2019 hebben Woonstede, brandweer Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) en de omgevingsdienst de Vallei (ODDV) een intentieovereenkomst met de titel 'Samen-Brandveilig' getekend. Met het zetten van de handtekeningen onder deze overeenkomst, verklaarden de drie partijen de samenwerking te intensiveren op het gebied van brandveilig wonen. Gezamenlijk is er beleid opgesteld, dat nu wordt omgezet naar concrete acties. Zo gaan we verder met het inspecteren van woningen en woongebouwen op brandveiligheid. Waar nodig worden verbetermaatregelen getroffen. Alle acties hebben tot doel om eind 2022 alle woningen vluchtveilig te hebben.

Samenstelling woningbezit

Ons portfoliebeleid is hetzelfde gebleven als voorgaande jaren. Daarom is door nieuwbouw en verkoop gewerkt aan de portfoliодоelstelling. Hierbij is ingezet op minder gestapelde woningen zonder lift en meer gestapelde woningen met lift en meer grondgebonden woningen. Per saldo hebben we onder invloed van de nieuwbouw, aan- en verkoop in Ede en Scherpenzeel minder gezinswoningen en meer appartementen met lift en hoogbouw in onze portefeuille dan in 2018.

	Eengezins- woningen	Etagewoningen met lift	Etagewoningen zonder lift	Hoogbouw	Totaal
tot 1945	263				263
1945-1959	754		350		1.104
1960-1969	445	6	485		936
1970-1979	322	148		1.528	1.998
1980-1989	696	237	404	175	1.512
1990-1999	362	291	110	102	865
2000-2009	291	233	87		611
>= 2010	534	459	94	140	1.227
Totaal	3.667	1.374	1.530	1.945	8.516

Tabel 13. samenstelling bezit Ede.

	Eengezins- woningen	Etagewoningen met lift	Etagewoningen zonder lift	Hoogbouw	Totaal
tot 1945	20				20
1945-1959	85				85
1960-1969	126				126
1970-1979	135				135
1980-1989	45		34		79
1990-1999	13	21	32		66
2000-2009		12	30		42
>= 2010	31	40			71
Totaal	455	73	96	0	624

Tabel 14. samenstelling bezit Scherpenzeel.

	Eengezins- woningen	Etagewoningen met lift	Etagewoningen zonder lift	Hoogbouw	Totaal
tot 1945					
1945-1959					
1960-1969					
1970-1979					
1980-1989					
1990-1999				88	88
2000-2009					
>= 2010					
Totaal	0	0	0	88	88

Tabel 15. samenstelling bezit Wageningen.

1.5 Investeren in bijzondere doelgroepen

Doelstelling

De doelstellingen in 2019 waren als volgt:

1. We steunen huurders om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen. In 2018 en 2019 investeren we € 274.000 als het gaat om het verbeteren van de toegankelijkheid van algemene verkeersruimten van seniorencomplexen. Daarnaast investeren we jaarlijks € 15.000 in het realiseren van scootmobielplekken en overige voorzieningen.
2. We zetten seniorenadviseurs in voor de ondersteuning bij verhuishwensen en/of woningaanpassingen in het kader van langer zelfstandig thuis wonen;
3. We borgen van het aandeel nultredenwoningen (minimaal 30%). Het gewenste resultaat is dat het huidige aandeel nultredenwoningen wordt uitgebreid van bijna 4.300 woningen in 2017 naar circa 4.800 woningen in 2030;
4. Het aantal toewijzingen van nultredenwoningen aan 50+'ers bedraagt minimaal 100 toewijzingen;
5. De overige toewijzingen Wonen en Zorg bedragen minimaal 40 toewijzingen.
6. In de prestatieafspraken Ede is vastgelegd dat we in 2019 5 huizen beschikbaar stellen voor Housing First.

Verbeteren toegankelijkheid

In 2018 hebben we de toegankelijkheid van het seniorencomplex Hof van Sint Pieter in Bennekom verbeterd, met een investering van € 136.347. In 2019 is de toegankelijkheid van diverse seniorencomplexen verbeterd middels camerabewaking. De investering bedraagt € 17.394.

Inzet seniorenadviseurs

Met de inzet van twee seniorenadviseurs sturen we vooral op bewustwording rond langer zelfstandig wonen op een veilige manier. De wens en de bereidheid om te verhuizen is minder groot dan gedacht. Senioren staan vaak niet ingeschreven en regelmatig is er sprake van een zekere angst om te verhuizen. Het voldoen aan de wens van de betreffende doelgroep om langer veilig en zelfstandig thuis te wonen kan ook gerealiseerd worden door (lichte) aanpassingen in de woning of het in contact brengen van de huurder met maatschappelijke partners, betrokken buurtbewoners of met de gemeente in het kader van de WMO.

In 2019 hebben we extra aandacht besteed aan het belang om ingeschreven te staan bij huiswaarts. In 2017 en 2018 is door de gemeente Ede aan de seniorenadviseurs de gelegenheid gegeven 14 senioren in een schrijnende woonsituatie met voorrang te verhuizen naar een geschikte woning (vier in 2017 en 10 in 2018). Deze werkwijze is met de gemeente Ede geëvalueerd en in 2019 verwerkt in de nieuwe huisvestingsverordening en het urgentiebeleid. In de nieuwe huisvestingsverordening is vastgelegd dat Woonstede twee procent vrije toewijzingsruimte heeft. Deze vrije ruimte kan mede ingezet worden om in het geval van een schrijnende situatie senioren te herhuisvesten in een meer geschikte woning.

Toewijzing doelgroepen

Veertien (zorg)organisaties hebben voordrachtrecht op in totaal 641 woningen, waarbij Woonstede de woningen aan de bewoners verhuurt.

Aan negentien (zorg)organisaties verhuren we circa 310 (zorg)plaatsen in het kader van de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Hieronder is weergegeven hoeveel woningen we beschikbaar hebben (A) voor de te onderscheiden doelgroepen en de toewijzingen aan die doelgroepen in 2019 (B). De conclusie is dat Woonstede voldoende nultredenwoningen in haar bezit heeft en op schema ligt wat betreft de uitbreiding.

Ook de doelstelling van het aantal toewijzingen is behaald: we hebben 148 nultredenwoningen toegewezen aan 50+'ers. Het aantal toegewezen eenheden met wonen en zorg is 42.

Totaal Woonstede			
A	Soort woning	Jaar 2019	Woningen geschikt 65+
	Omvang nultreden	4.490	2.006
B	Woonvormen specifieke doelgroepen	Omvang	Toewijzing 2019
	Specifieke doelgroepen	2.184	190
	Aangepaste woning	25	3

Tabel 16. Toewijzingen Woonstede.

Gemeente Ede			
A	Soort woning	Jaar 2019	Woningen geschikt 65+
	Omvang nultreden	4.199	1.797
B	Woonvormen specifieke doelgroepen	Omvang	Toewijzing 2019
	Specifieke doelgroepen	1.975	166
	Aangepaste woning	25	3

Tabel 17. Toewijzingen gemeente Ede.

Gemeente Scherpenzeel			
A	Soort woning	Jaar 2019	Woningen geschikt 65+
	Omvang nultreden	203	121
B	Woonvormen specifieke doelgroepen	Omvang	Toewijzing 2019
	Specifieke doelgroepen	121	15
	Aangepaste woning	0	0

Tabel 18. Toewijzingen gemeente Scherpenzeel.

Gemeente Wageningen			
A	Soort woning	Jaar 2019	Woningen geschikt 65+
	Omvang nultreden	88	88
B	Woonvormen specifieke doelgroepen	Omvang	Toewijzing 2019
	Specifieke doelgroepen	88	9
	Aangepaste woning	0	0

Tabel 19. Toewijzingen gemeente Wageningen.

Housing first

Housing First is individueel begeleid wonen voor mensen die dak- of thuisloos zijn. Er is sprake van meervoudige, complexe psychiatrische problematiek, vaak in combinatie met verslavingsproblematiek. Mensen krijgen eerst een woning aangeboden en in tweede instantie worden ze begeleid en gemotiveerd om hulp of behandeling te aanvaarden. In 2019 zijn we er net als in het jaar 2018, bij de start van het project, in geslaagd vijf woningen aan te bieden. In totaal wonen nu tien personen via Woonstede bij Housing first.

Studentenhuisvesting

Onze Wageningse collega-corporatie Idealis verzorgt de huisvesting van studenten in Ede. Eind 2019 verhuurden we binnen onze hoogbouwportefeuille in totaal 50 woningen aan Idealis met de bestemming studentenhuisvesting. Daarnaast zijn er drie woongebouwen goed voor 260 studentenkamers aan de Hoefweg in Ede aan Idealis verhuurd.

Nieuwbouw bijzondere doelgroepen

In 2019 hebben we geen woningen toegevoegd specifiek bestemd voor bijzondere doelgroepen. Wel hebben we binnen het nieuwbouwproject “De Blokken” drie woningen verhuurd aan de stichting Timon. Voor de komende jaren hebben we de volgende projecten in ontwikkeling:

Stoer

Op het Enkaterrein (Carré) naast de schoorsteen ontwikkelen we in samenwerking met stichting STOER een woongebouw met in totaal 18 wooneenheden. STOER is een initiatief van ouders van jongeren met een beperking. Men heeft een locatie gezocht met een kleinschalige woonvorm waar hun kinderen kunnen wonen met directe betrokkenheid van ouders en familie. STOER huurt acht appartementen (op voordracht) en enkele ondersteunende ruimtes zoals een keuken en slaapruijme voor begeleiders. Daarnaast komen in het gebouw zes appartementen uit twee lagen met een dakterras (zonder lift) en vier eengezinswoningen op de hoeken met eigen entree. De woningen worden Bijna Energieneutraal (BENG) gebouwd, worden aangesloten op het warmtenet van Warmtebedrijf Ede en voorzien van zonnepanelen.

Gelderhorst

In september 2018 is gestart met nieuwbouw als uitbreiding voor de Gelderhorst, het woonzorgcentrum voor oudere doven. Woonstede nam in 2019 36 huurappartementen af en verhuurt deze aan De Gelderhorst als zelfstandige huurwoningen met zorg. Op de begane grond komen zorgfuncties zoals fysiotherapie, dagbesteding en ook zeven zorgappartementen. De appartementen worden aangesloten op het groene warmtenet van Warmtebedrijf Ede.

Robert Kochlaan

Aan de Robert Kochlaan en de Swammerdamlaan in Bennekom komen twee appartementengebouwen met in totaal 24 appartementen. Op de begane grond komen appartementen voor senioren (rolstoeltoegankelijk) en op de verdieping komen appartementen voor één- en tweepersoons huishoudens. De woningen worden Bijna Energieneutraal (BENG) gebouwd, worden aangesloten op het warmtenet van Warmtebedrijf Ede en voorzien van zonnepanelen.

1.6 Investeren in leefbaarheid

Doelstelling

De doelstellingen in 2019 waren als volgt:

1. We steunen huurders en organisaties die de woonomgeving leefbaarder maken. Ons budget hiervoor is € 112 per woning in 2019 (maximum is € 127,39 conform de Woningwet). Met dit budget realiseren we onder meer het onderhoud van achterpaden, sluiten we een onderhoudscontract af met betrekking tot sluitsystemen, vervangen we camera's en zorgen we voor bouwkundige reinigingen;
2. Binnen het totale budget is een bijdrage vastgesteld voor ondersteuning van Buurtbemiddeling van € 37.000. Deze wordt voor 50% gefinancierd door Woonstede en de andere 50% door de gemeente. Coördinatie Buurtbemiddeling is ondergebracht bij Malkander;
3. Binnen het totale budget is voor initiatieven op het terrein van leefbaarheid en participatie voor haar bewoners een leefbaarheidsfonds van € 125.000 ter beschikking. Deze wordt op basis van de Woningwet ingezet in het kader van schoon, heel en veilig;
4. Daarnaast leveren we een actieve bijdrage in onder meer wijkteams;
5. Minimaal 65% van de sociale klachten (zonder rol externen) wordt binnen 14 dagen afgesloten.

Leefbaarheid

Woonstede is gericht op een woonomgeving die schoon, heel en veilig is. Leefbaarheid duidt op de waardering die bewoners hebben voor de kwaliteit van de woonomgeving. Deze wordt bepaald door een groot aantal factoren: de woonomgeving, de kwaliteit van de woning, het ervaren van overlast, de sociale activiteiten, het voorzieningen niveau en de bereikbaarheid. Een positieve waardering draagt bij aan een grotere lokale betrokkenheid van alle bewoners in de buurt.

Bij een leefbare buurt hoort ook dat bewoners respectvol met elkaar en hun woonomgeving omgaan. Woonstede beoogt samen met haar ketenpartners woonoverlast zoveel mogelijk te voorkomen. Indien er sprake is van woonoverlast bestrijdt Woonstede dit effectief. Woonstede en haar ketenpartners delen daarin verantwoordelijkheid op het gebied van woonoverlast, woonfraude en illegale activiteiten zoals hennepkwekerijen. De Woningwet definieert deze activiteiten voor woningcorporaties en stelt daaraan grenzen.

Effecten van onze inzet

Onze vier huismeesters worden voornamelijk ingezet bij de hoogbouwcomplexen. Zij worden voor 70% gefinancierd vanuit de servicekosten. De huismeesters houden dagelijks toezicht. Ook houden zij een dagelijks spreekuur voor de huurders. Huismeesters spreken huurders aan op hun gedrag in het kader van schoon, heel en veilig en op basis van overlast. Bij kamergewijze verhuur van statushouders bezoeken ze regelmatig de huurders om op basis van verschillende leefpatronen overlast te voorkomen en het woongenot van alle huurders zoveel mogelijk te waarborgen. Begeleiding van de statushouders is uiteraard de verantwoordelijkheid van onze ketenpartners zoals vluchtelingenwerk. Daarnaast spelen de huismeesters een signalerende en doorverwijzende rol bij eenzaamheid, ernstige vervuiling en zaken die door hen ervaren worden als mogelijk meervoudige problematiek. Ook treden ze op als intermediair tussen huurders en Woonstede bij groot onderhoudsprojecten binnen hun complexen.

Onze vier woonconsulenten zijn gekoppeld aan hetzelfde werkgebied als de vier integrale wijk- en sociale teams. Hierdoor is er één aanspreekpunt binnen elk team. Dit zorgt voor optimalisatie van de samenwerking in de totstandkoming van de gezamenlijke gebiedsagenda. Signalen daaruit worden zoveel mogelijk projectmatig en preventief opgepakt. Er wordt steeds meer gezocht naar de kracht van verbinden door middel van een gemeenschappelijke focus. Uiteraard wordt daarbij rekening gehouden met de privacywetgeving.

De inzet van bovengenoemde medewerkers levert direct een vermindering op van schade, vervuiling en overlast. Fysieke ingrepen, zoals veilig hang- en sluitwerk, het afsluiten van portieken en het plaatsen van camera's in entrees en liften, zorgen mede voor het verhogen van het veiligheidsgevoel. Ook blijven de entrees van onze complexen hierdoor langer schoon, heel en veilig. De ingrepen dragen zo bij aan de verhuurbaarheid en waarde van ons vastgoed en het woongenot van onze huurders.

Leefbaarheidsfonds

In 2015 is de nieuwe Woningwet ingevoerd. Initiatieven van bewoners mogen alleen nog worden gefinancierd als de investering ten goede komt aan de leefbaarheid van de omgeving en daarmee de waarde van het vastgoed.

Woonstede heeft voor het te besteden bedrag van € 112 per woning een leefbaarheidsfonds in het leven geroepen om verzoeken van bewoners te kunnen honoreren. Door de beperkte ruimte wordt kritisch naar de verzoeken gekeken en worden bewoners gestimuleerd en ondersteund initiatieven op alternatieve wijze te financieren. In 2019 was € 162.000 beschikbaar en er is € 148.000 uitgeven.

Uitgaven leefbaarheidsfonds in 2019

€ 44.193	Tuinonderhoud hoogbouwflats
€ 35.490	Buurtbemiddeling Ede
€ 10.100	Bestuurskosten 15 Bewonerscommissies
€ 10.000	Netwerk Dien je Stad, bijdrage voor het uitvoeren van klusjes bij onze huurders
€ 7.500	Stichting Present, bijdrage voor het uitvoeren van klusjes bij onze huurders
€ 4.977	's Heerenloo schoonmaken in Veldhuizen
€ 2.890	Bewonerscommissieavond
€ 1.560	Buurtbemiddeling Scherpenzeel
€ 10.481	Ontmoetingsruimte De Elskamp (Van der Hagenstraat)
€ 1.581	Ontmoetingsruimte Ons Honk (Arnold Koningsstraat)
€ 746	Ontmoetingsruimte Kleefsehof (Kleefsehoek)
€ 729	Ontmoetingsruimte Dennenheuvel (Magnolialaan)
€ 686	Garage Burgwijk

Vrijwilligersorganisaties zoals Dien je Stad en Stichting Present kunnen blijven rekenen op onze bijdragen. Ze verrichten activiteiten met en voor onze bewoners en in het belang van ons vastgoed, zoals schilderwerk, aanpak van voor- en achtertuinen en het opruimen van zwaar vervuilde woningen. Al sinds jaren is de zorggroep 's Heerenloo actief om overlast door zwerfvuil specifiek rondom onze complexen in de Burgwijk tegen te gaan.

Buurtbemiddeling Ede

De twaalfde jaargang van buurtbemiddeling werd door Woonstede en de gemeente op 50/50 basis gefinancierd en is vanaf de start ondergebracht bij Malkander. Het aantal meldingen bij Malkander liep vanaf 2014 tot en met 2018 jaarlijks terug. Hadden we in 2014 nog 115 meldingen, in 2018 waren dat er 76. In 2019 liep het aantal meldingen weer op. In 2019 zijn er 106 meldingen geweest. Geluidsoverlast is de vaakst voorkomende melding.

Van alle meldingen betrof het voor de helft van de gevallen een huurwoning. De verwijzer is in de helft van de gevallen Woonstede.

61 van de 106 aanmeldingen zijn geslaagd afgerond.

In Scherpenzeel was buurtbemiddeling op elf adressen actief voor bemiddeling waarvan vier van Woonstede.

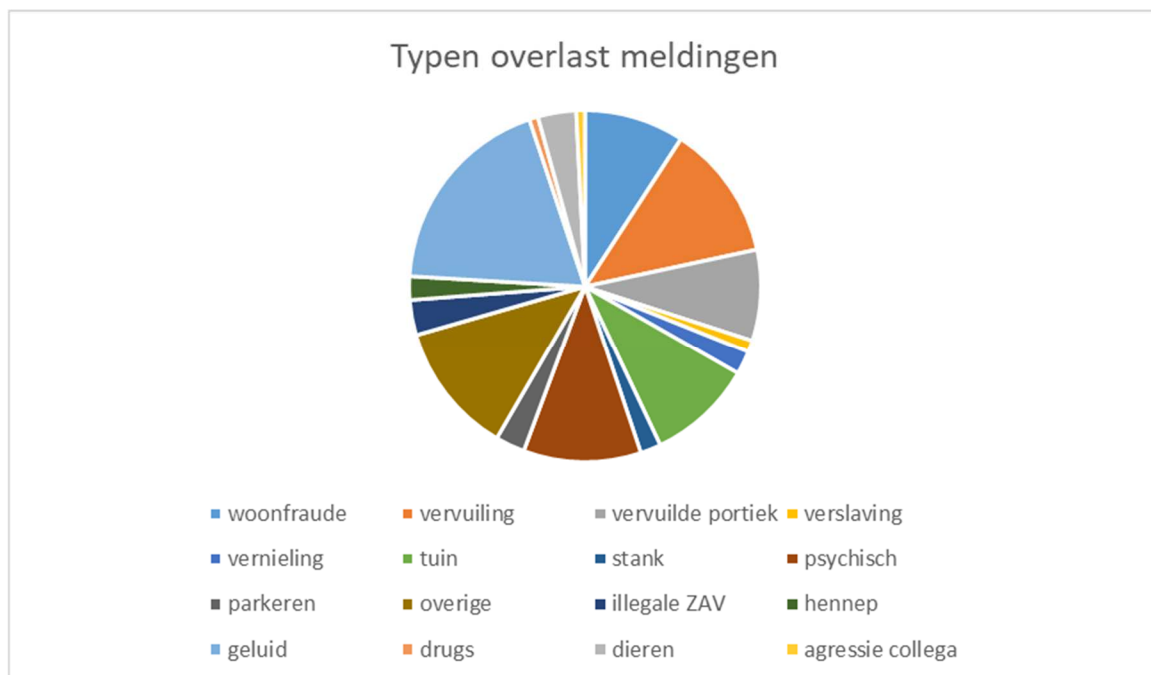
Woonfraude

In 2019 werden er 34 zaken van woonfraude gemeld. Deze zijn onderzocht en bij aangetoonde woonfraude is actie ondernomen.

Overlast

In 2019 werden er 401 nieuwe overlastmeldingen gedaan. Er werden over het verslagjaar 372 meldingen afgesloten. In 2019 is 91% van de overlastmeldingen binnen 2 weken afgerond. Als dat niet lukt, heeft dit vaak te maken met de complexiteit van de meldingen en de bereidheid van huurders om mee te werken.

Het aantal overlastmeldingen nam in 2019 met bijna 10% toe. Door de toenemende complexiteit van overlastzaken en het toenemende aantal huurders met verward gedrag neemt de intensiteit van het afhandelen van overlast toe. Ketensamenwerking wordt steeds belangrijker.



Figuur 3. Typen overlast meldingen.

Bewonerscommissies

In het verslagjaar 2019 waren er 15 bewonerscommissies en 5 activiteitencommissies actief. In totaliteit hebben de bewonerscommissies gezamenlijk € 10.100 aan een bestuurskostenbijdrage vanuit het Leefbaarheidsfonds ontvangen voor belangenbehartiging van de huurders binnen hun werkgebied. Met alle bewonerscommissies zijn er op basis van de Overlegwet samenwerkingsafspraken gemaakt.

1.7 Financiële Continuïteit

Het financieel beheer en - beleid richten zich vooral op een optimaal beheer van de geldstroom, het verminderen van financiële onzekerheden - vooral het renterisico - en het bevorderen van verantwoorde investeringen. Het verkrijgen van voldoende financieringsmiddelen is essentieel voor het leveren van kwalitatief goede woondiensten aan bewoners en woningzoekenden en daarmee voor de continuïteit op lange termijn. De financiële resultaten worden geïnvesteerd in de volkshuisvesting, waarbij wordt gestuurd op een optimaal rendement. Een juiste balans tussen het bedrijfseconomisch en het maatschappelijk rendement is de voorwaarde om op langere termijn het voortbestaan van Woonstede te waarborgen.

Jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld op basis van BW 2 Titel 9, de Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RJ 645) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) met daarin onder andere het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de winst-en-verliesrekening op basis van het functionele model.

Beleid en beheer 2019

Het verslagjaar is afgesloten met een positief resultaat van 88,8 miljoen euro na belastingen. In 2018 behaalden we een positief resultaat van 78,6 miljoen euro. Voor 2019 was een positief jaarresultaat van 11,5 miljoen euro begroot. Het verschil is vooral veroorzaakt door de waardestijging van het bestaande bezit. In onderstaande tabel is de winst-en-verliesrekening over 2019 opgenomen ten opzichte van de begroting 2019 en de jaarrekening 2018 (bedragen in duizenden euro's).

Omschrijving	Jaarrekening 2019	Begroting 2019	Jaarrekening 2018
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	29.196	28.141	26.414
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.874	1.780	2.428
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	79.331	2.664	71.637
Netto resultaat overige activiteiten	-447	471	-386
Overige organisatiekosten	-2.946	-4.028	-4.136
Leefbaarheid	-1.059	-1.277	-880
Resultaat voor financiering en belastingen	106.949	27.751	95.077
Saldo financiële baten en lasten	-11.040	-11.276	-11.371
Waardeverandering financiële instrumenten	-7.550		-1.097
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	88.359	16.475	82.609
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	419	-5.054	-4.048
Resultaat deelnemingen	39	35	37
Resultaat na belastingen	88.817	11.456	78.598

Tabel 20: Winst-en-verliesrekening 2019 ten opzichte van begroting 2019 en jaarrekening 2018

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Uit de winst-en-verliesrekening is af te leiden dat het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille over 2019 ongeveer 2,8 miljoen euro hoger is dan over 2018. Dit is vooral het gevolg van de toename van de huuropbrengsten met 2,1 miljoen euro door de reguliere huurverhoging en uitbreiding van het woningbezit. De lasten voor verhuur en beheer zijn 0,4 miljoen euro lager doordat we een bedrag hebben terugontvangen van Huiswaarts en door een andere verdeling van de kosten voor VvE-beheer over beheer en onderhoud. Verder zijn de onderhoudslasten 0,9 miljoen euro lager doordat met name minder planmatig en groot onderhoud is uitgevoerd dan in 2018. Tot slot zijn we in 2019 ongeveer 0,5 miljoen euro meer kwijt dan over 2018 aan verhuurderheffing en OZB.

Vergelijking met de begroting 2019

Ten opzichte van de begroting 2019 is het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille ongeveer 1,1 miljoen euro hoger.

De huuropbrengsten zijn ongeveer 0,5 miljoen euro lager. Dit is veroorzaakt doordat de nieuwbouw later is opgeleverd dan gepland. De lasten verhuur en beheer zijn 1,2 miljoen euro lager vanwege de hierboven genoemde teruggave van kosten van Huiswaarts, de aangepaste verdeling van de kosten voor VvE-beheer en lagere organisatiekosten dan begroot. De lagere onderhoudslasten dan begroot van 0,2 miljoen euro zijn eveneens te danken aan lagere organisatiekosten. De overige operationele kosten zijn nagenoeg gelijk aan de begroting.

Ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat van 1.213 miljoen euro per 1 januari 2019, is het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille over 2019 ongeveer 2,4 procent. Over 2018 was dit bij een marktwaarde in verhuurde staat van 1.101 miljoen euro per 1 januari 2018 eveneens 2,4 procent. De verbetering van het netto resultaat vastgoedportefeuille heeft gelijke tred gehouden met de stijging van de marktwaarde.

De opbouw van het saldo van het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille minus organisatiekosten, leefbaarheid en financiering (het kernresultaat) is als volgt:

Omschrijving	Jaarrekening 2019	Begroting 2019	Jaarrekening 2018
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	29.196	28.141	26.414
Organisatiekosten	-2.946	-4.028	-4.136
Leefbaarheid	-1.059	-1.277	-880
Per saldo	25.191	22.836	21.398
Financieringsbaten en -lasten	-11.040	-11.276	-11.371
Kernresultaat	14.151	11.560	10.027

Tabel 21 Opbouw kernresultaat 2019

Verkoop bestaand bezit

In 2019 zijn 64 uitpondwoningen verkocht. In 2018 zijn 80 woningen verkocht. We hadden begroot 50 woningen te verkopen. Het resultaat op de verkochte woningen is ongeveer 2,9 miljoen euro. Over 2018 was dit 2,4 miljoen euro en begroot over 2019 was 1,8 miljoen euro. Gemiddeld is het resultaat per woning 44 duizend euro. Over 2018 was dit 30 duizend euro en begroot was 36 duizend euro. Het verschil ten opzichte van 2018 is veroorzaakt doordat we in 2018 onze woningen in Woudenberg aan Vallei Wonen hebben verkocht tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dit heeft het gemiddelde resultaat per woning in 2018 gedrukt. Het gemiddelde resultaat per verkochte woning is

in 2019 hoger dan begroot doordat de gemiddelde verkoopprijs per woning hoger is dan begroot en de gemiddelde marktwaarde in verhuurde staat lager is dan begroot.

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen van het bezit en van het onderhanden werk zijn in hoge mate bepalend voor het jaarresultaat. Belangrijke elementen in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat zijn de leegwaardes en de markthuren van de woningen en de disconteringsvoeten.

De waardevermeerdering van het vastgoed in exploitatie is 78,4 miljoen euro. Dit is 6,5% van de waarde aan het begin van het jaar. In 2018 was de waardevermeerdering 80,2 miljoen euro. Dit was gelijk aan 7,3% van de waarde aan het begin van dat jaar. In de paragraaf “Waarde van het bezit” gaan we hier verder op in.

Van de onderhanden projecten nieuwbouw en vooral groot onderhoud per balansdatum hebben we in 2019 ongeveer 2,9 miljoen euro afgeboekt. Dit betreft het onrendabel deel van de investeringen, omdat de verwachte stichtingskosten hoger zijn de verwachte marktwaarde(stijging). In 2018 hadden we 12,8 miljoen euro van de onderhanden projecten afgeboekt. Het verschil tussen beide jaren is te verklaren doordat we in 2019 voor nieuwbouw en groot onderhoud minder projecten onderhanden hebben en minder projecten zijn opgestart. Verder hebben we in 2019 ongeveer 0,1 miljoen euro (2018 ongeveer 0,7 miljoen euro) afgeboekt voor langlopende en afgesloten projecten. Tot slot zijn de woningen die we in Koopgarant hebben verkocht met ongeveer 3,3 miljoen euro in waarde vermeerderd (in 2018 is ongeveer 4,7 miljoen euro bijgeboekt).

Overige activiteiten

De overige activiteiten bestaan vooral uit leveringen en werken voor derden en de dienstverleningen voor derden. Ook worden hier de geactiveerde uren van de eigen medewerkers voor investeringen en de afwikkeling van de btw op grond van de pro rata-regeling en andere btw-aspecten verantwoord. Deze activiteiten hebben over 2019 een negatief resultaat opgeleverd van 447 duizend euro. Over 2018 was dit 386 duizend euro negatief.

Het negatieve resultaat wordt veroorzaakt door het verschil in de kosten die aan de nieuwbouw worden toegerekend op basis van de kostenverdeling en hetgeen wordt geactiveerd op basis van de tijdverantwoording. Voor 2020 is dit een punt van aandacht.

Organisatiekosten

De organisatiekosten zijn de kosten van het bedrijf (kosten voor bestuur en beheer van de organisatie, huisvesting, ondersteuning, facilitaire zaken, administratie, communicatie en automatisering) voor zover ze niet zijn toe te rekenen aan de andere activiteiten. Verder worden hier de saneringsheffing en de bijdrage aan de Aw verantwoord. In 2018 hebben we € 0,7 miljoen aan saneringsheffing betaald en voor 2019 hadden we dit bedrag begroot. De saneringsheffing is in 2019 achterwege gebleven, waardoor de overige organisatiekosten lager zijn. Ook de toegerekende organisatiekosten zijn lager. Voor de toelichting hierop verwijzen we naar de paragraaf over de bedrijfskosten.

Leefbaarheid

Onder leefbaarheid wordt onder andere begrepen het contact houden met en begeleiden van bewoners, optreden bij sociale klachten en niet naleven van de huurcontracten, toezicht houden in en rondom hoogbouwcomplexen, houden van spreekuur en deelname aan de wijkteams. Ten opzichte van 2018 zijn de kosten voor leefbaarheid gestegen doordat we in de loop van 2019 in verband met de naderende pensionering van een medewerker zijn vervanger al hadden aangesteld om zo tot een goede overdracht te komen. Verder is het leefbaarheidsbudget in 2019 beter benut dan in 2018. Ten opzichte van de begroting blijft de besteding van het leefbaarheidsbudget achter.

Bedrijfskosten

Onderstaand is het overzicht gegeven van de bedrijfskosten 2019 ten opzichte van de begroting 2019 en de jaarrekening 2018. De bedragen zijn in duizenden euro's.

Omschrijving	Jaarrekening 2019	Begroting 2019	Jaarrekening 2018
Afschrijvingen	1.046	1.418	1.229
Loonkosten	8.972	8.895	8.313
Overige personeelslasten	1.755	2.007	1.996
Overige bedrijfslasten	3.896	4.639	4.234
Totaal	15.669	16.959	15.772

Tabel 22. Bedrijfskosten 2019 t.o.v. begroting 2019 en jaarrekening 2018.

De afschrijvingen zijn lager dan begroot. We hadden begroot 1,8 miljoen euro te investeren in onze huisvesting, het wagenpark en de ict. Hiervan hebben we 0,8 miljoen euro gerealiseerd. Van dit bedrag heeft 0,7 miljoen betrekking op ict, waar we vooral hebben geïnvesteerd in de software die betrekking heeft op onze klantprocessen. In 2020 gaan we hiermee verder. Diverse kleinere voorname-ns zijn niet doorgestaan. Voor de andere onderdelen hebben we minder geïnvesteerd in de ver-vanging van de bedrijfswagens, minder in vervangingen en vernieuwingen in de huisvesting en is de aansluiting van ons kantoor op de bio-energiecentrale uitgesteld.

De loonkosten over 2019 zijn nagenoeg op het niveau van de begroting uitgekomen. Ten opzichte van 2018 zijn de loonkosten hoger door een stijging van het aantal fte's en door de cao-verhogingen.

De overige personeelslasten zijn lager dan begroot. Dit is vooral veroorzaakt doordat er minder ge-bruik is gemaakt van scholing en opleiding dan begroot. De inhuur van extern tijdelijk personeel is hoger dan begroot vanwege de vervanging van langdurig zieken. Ten opzichte van 2018 zijn de ove-rige personeelslasten lager, doordat er minder is ingehuurd voor vaste functies en doordat in 2018 voor een groot aantal medewerkers assessments zijn afgenomen in het kader van het inzicht in hun ontwikkelmogelijkheden. In 2019 hebben we dat in mindere mate gedaan.

Bij de overige bedrijfslasten valt op dat we minder hebben besteed aan kosten voor extern advies, invorderingskosten van achterstallige huur en juridische kosten. Diverse onderwerpen voor advies zijn in 2019 niet aan de orde gekomen. De werkzaamheden met betrekking tot incasso en juridische zaken hebben we meer zelf kunnen oppakken en afhandelen.

Kasstromen

Wij sturen primair op kasstroom, waarbij we de waardeontwikkeling van het vastgoed niet uit het oog verliezen. Hiermee sluiten we aan op de systematiek van het WSW. Het is voor ons van cruciaal belang om de toegang tot de kapitaalmarkt open te houden, om zo aan voldoende financiering te kunnen komen voor onze investeringen, voor zover dit niet uit de verhuur en verkoop van woningen komt. In ons financieel reglement hebben we dan ook als eerste doelstelling opgenomen dat de bor-ging van leningen door het WSW niet in het geding mag komen.

Op basis van de WSW-systematiek is de operationele kasstroom (na betaling van vennootschapsbe-lasting) en is de rentedekkingsgraad als volgt (bedragen in duizenden euro's):

Omschrijving	Jaarrekening 2019	Begroting 2019	Jaarrekening 2018
Operationele kasstroom vóór rente	25.553	18.463	18.831
Rente-uitgaven	11.380	11.342	11.660
Rentedekkingsgraad	2,2	1,6	1,6

Tabel 23. Kasstromen 2019 t.o.v. begroting 2019 en jaarrekening 2018.

We streven naar een rentedekkingsgraad die ligt tussen 1,5 en 2,0. Het verschil ten opzichte van de begroting en ten opzichte van 2018 is te verklaren door de verbetering van het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille, de lagere bedrijfskosten en de teruggaven van de vennootschapsbelasting over voorgaande jaren. In de paragraaf over de vennootschapsbelasting komen we hierop terug.

Liquiditeitspositie

De liquiditeitspositie per balansdatum is af te meten aan het werkkapitaal en de current ratio. Beide kengetallen maken gebruik van dezelfde gegevens, namelijk de vlottende activa (voorraden, vorderingen en liquide middelen) en de kortlopende schulden. In onderstaand overzicht is zowel het werkkapitaal als de current ratio per balansdatum weergegeven.

Kengetal	31 december 2019	31 december 2018
Werkkapitaal (* € 1.000)	-54	6.845
Current ratio	1,00	1,41

Het verschil in werkkapitaal eind 2019 en eind 2018 is te verklaren doordat we eind 2019 ruim 7,5 miljoen euro minder liquide middelen hadden dan eind 2018. In het vierde kwartaal van 2018 hadden we een lening aangetrokken ten behoeve van investeringen eind 2018 en in de eerste helft van 2019.

Wekelijks volgen we onze liquiditeitspositie en stellen we een prognose op tot en met het einde van de maand. Per kwartaal maken we een liquiditeitsprognose voor twee jaar. Deze bespreken we in de treasurycommissie. Aan de hand van deze prognose wordt besloten of nieuwe financiering nodig is.

Kengetallen

Het financiële beleid dient de financiële continuïteit van Woonstede te bevorderen, het rendement te verhogen en daarmee de financiering van de maatschappelijke investeringen te waarborgen. Voor Woonstede houdt dit een goede inzet van middelen op plaatselijk en regionaal niveau in.

Om dit te kunnen bereiken, hanteren we onderstaande kengetallen met de daarbij behorende normen. De kasstroomkengetallen zijn primair. Door het sturen op de kasstromen zijn we in staat om een belangrijk deel van de investeringen uit de operationele activiteiten te financieren.

In onderstaand overzicht zijn de kengetallen voor het verslagjaar 2019 opgenomen. De ICR is ten opzichte van 2018 verbeterd door een teruggave van de vennootschapsbelasting over voorgaande jaren, een beter operationeel resultaat en lagere rentelasten. De loan to value op zowel de marktwaarde als de beleidswaarde is verbeterd door de toename van deze waardes en de afname van de leningportefeuille. De toename van de waardes en het positieve operationele resultaat leveren eveneens een verbetering van de solvabiliteit op.

Kengetal	Norm	2019	2018
Interest coverage ratio (ICR)	1,5 - 2,0	2,2	1,6
Direct rendement	> 3,5%	2,4%	2,4%
Indirect rendement	4,5%	6,5%	7,3%
Gerealiseerd resultaat	1,0%	1,9%	1,5%
Rendement eigen vermogen	ter info	9,3%	9,0%
Rendement totaal vermogen	ter info	6,6%	6,3%
Externe financiering van investeringen	< 40%	0,0%	63,4%
Loan to value op beleidswaarde	< 75%	55,0%	56,4%
Loan to value op marktwaarde	< 70%	27,5%	30,8%
Solvabiliteit op beleidswaarde	>20%	35,3%	35,8%
Solvabiliteit op marktwaarde	> 50%	62,9%	60,4%
Liquiditeit	ter info	1,0	1,4

Tabel 24: Kengetallen 2019.

Sectorinstituten

In 2019 heeft de Autoriteit woningcorporaties op basis van de dVi 2018 en de begroting 2019-2023 onderzoek gedaan naar de toezichtsterreinen die van invloed kunnen zijn op onze financiële continuïteit. Het onderzoek heeft de Autoriteit woningcorporaties geen aanleiding gegeven tot interventies of nader onderzoek.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft geconcludeerd dat we kredietwaardig zijn en dat we binnen de geldende regelgeving leningen kunnen aantrekken die door het WSW worden geborgd.

Treasury

De basis van ons treasurybeleid is vastgelegd in het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het treasurystatuut. Aan het Reglement Financieel Beleid en Beheer is in 2017 het addendum naar aanleiding van de Veegwet toegevoegd. De interne documenten zijn opgesteld overeenkomstig de handreikingen die door Aedes zijn samengesteld en zijn afgestemd met de Autoriteit woningcorporaties. Daar waar van toepassing hebben we documenten aangepast aan onze eigen omstandigheden. Het Reglement, het addendum en het treasurystatuut zijn door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd. In 2019 hebben we het Reglement ongewijzigd gelaten.

In de genoemde documenten hebben we onder andere opgenomen dat we bij rentederivaten en andere financiële instrumenten alleen gebruik maken van defensieve instrumenten als swaps en caps. Verder hebben we opgenomen dat we alleen mogen handelen met Nederlandse banken die minimaal een rating A hebben volgens de ratingbureaus Standard & Poor's of Moody's. Overtollige middelen zetten we alleen uit bij Nederlandse financiële instellingen die voldoen aan hetgeen in de wet- en regelgeving is opgenomen.

We hebben een treasurycommissie en stellen jaarlijks een treasuryjaarplan op. Het treasuryjaarplan wordt jaarlijks door de directie vastgesteld en goedgekeurd door de RvC.

De treasurycommissie bestaat uit de treasurer, het afdelingshoofd Financieel Beheer, de controller en een extern adviseur van EY. In 2019 is deze commissie viermaal bijeen geweest. Onderwerpen die

onder andere aan de orde zijn gekomen, zijn het treasuryjaarplan en de voortgang daarvan, de voortgang van de liquiditeitsbegroting, de beleggingsvoorstellen, de herfinanciering van leningen, de herziening van kredietopslagen, het actualiseren van de financieringsstrategie en deelname aan het platform van LIST voor het aantrekken van leningen.

In de volgende paragraaf gaan we in op de geactualiseerde financieringsstrategie. De deelname aan het platform van LIST voor het aantrekken van leningen gaan we in 2020 operationaliseren. We zien dit platform als een goede aanvulling op de bestaande kanalen om bij aan te trekken leningen de aanbieders met elkaar te vergelijken.

De overvloedige middelen hebben we in 2019 bij drie verschillende Nederlandse bankinstellingen ondergebracht. De herfinancieringen van de leningen hebben we aangetrokken bij de één van de Nederlandse sectorbanken. Alle transacties zijn gedaan in euro's.

Financieringsstrategie

In 2019 hebben we de financieringsstrategie geactualiseerd. De aanleiding voor het actualiseren van de financieringsstrategie is dat in de vorige financieringsstrategie vooral betrekking had op het verlagen van de vermogenskosten. In de nieuwe financieringsstrategie komen ook de aspecten beschikbaarheid van financiering en flexibiliteit aan de orde, waarbij we de vermogenskosten niet uit het oog verliezen.

In de financieringsstrategie wordt ingegaan op het optimaliseren van de financiering van de activiteiten en het structureren van de leningportefeuille. We hebben hierbij de volgende doelstellingen:

- De tijdige beschikbaarheid van financieringen ten behoeve van toekomstige investeringen.
- Een optimale mix van renterisico's, herfinancieringsrisico's en flexibiliteit.
- Een inzet van eigen vermogen en het aantrekken van vreemd vermogen in een verhouding waarbij de afhankelijkheid van verkopen wordt gemaximeerd en waarbij beperkt wordt ingeteerd op de ruimte in de financiële ratio's.

Voor het uitwerken van de financieringsstrategie maken we gebruik van het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW. Hierin zijn de definities en de normen van de financiële ratio's en de risico's met betrekking tot het transitieprogramma (investeringen en verkopen), rente en herfinanciering opgenomen.

Uit de wensportefeuille en de te volgen portefeuillestrategie volgt een omvangrijk transitieprogramma. In relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader gaan we bij de investeringen en verkopen uit van een gemiddeld risico. Een lager risico gaat ten koste van de omvang van het transitieprogramma.

Vanwege de omvang van de leningportefeuille en het effect van rentewijzingen op de financiële ratio's hanteren we een lage risicobereidheid bij de rente- en herfinancieringsrisico's en daarmee de samenstelling van de leningportefeuille.

Het bovenstaande leidt tot de volgende financieringsstrategie:

- De verkoopafhankelijkheid van het transitieprogramma is maximaal 40% van de omvang van de begrote investeringen in de komende vijf jaar.
- De externe financiering van het transitieprogramma is maximaal 40% van de omvang van de investeringen in de komende vijf jaar.
- De financiering van het transitieprogramma uit operationele activiteiten in minimaal 20% van de omvang van de investeringen in de komende vijf jaar.

- Afhankelijk van de spreiding van de rente- en herfinancieringsrisico's en de gewenste beschikbaarheid van liquide middelen, maken we gebruik van de volgende leningsvormen:
 - leningen waarop wordt afgelost. Elk jaar hebben we dan de keuze om de aflossing wel of niet te herfinancieren.
 - aflossingsvrije leningen met looptijden tot 10 jaar en een beperkte hoofdsom.
 - roll-over leningen met een variabele hoofdsom. Hierbij kan op elk moment van renteherziening het opgenomen bedrag worden aangepast.
- We houden een liquiditeitsbuffer aan van minimaal van 5% van het totaal van de huuropbrengsten en de vergoedingen voor stook- en servicekosten.

Leningportefeuille

De leningportefeuille kan worden gespecificeerd naar type lening. We onderscheiden vijf types:

- annuïtaire leningen, hierop wordt jaarlijks via een vast schema afgelost;
- lineaire leningen, hierop wordt jaarlijks een vast bedrag afgelost;
- fixeleningen, deze zijn gedurende de looptijd aflossingsvrij en hebben een vaste rente;
- extendible fixeleningen, dit zijn aflossingsvrije leningen die zijn opgedeeld in drie perioden, waarbij de geldverstrekker de optie heeft om bij aanvang van de derde periode de looptijd voor een aantal afgesproken jaren tegen een vastgestelde rente te verlengen. Later in deze paragraaf komen we hierop terug;
- roll-over leningen, hierbij wordt de rente elke drie of zes maanden (afhankelijk van het contract) herzien. Afhankelijk van de voorwaarden kan het mogelijk zijn om op deze momenten de leningen af te lossen. De renterisico's van deze leningen zijn voor 90% afgedekt met derivaten.

Onze leningportefeuille is per 31 december 2019 ongeveer 358,3 miljoen euro. Eind 2018 was dit ongeveer 373,5 miljoen euro. De mutaties in de leningportefeuille zijn als volgt (bedragen in miljoenen euro's):

Omschrijving	Annuïtair	Lineair	Fixe	Roll over	Totaal
Reguliere aflossing	-4.142	-3.168			-7.310
Eindaflossing	-1.920		-17.000		-18.920
Herfinanciering		11.000			11.000
Uitbreiding					0
Totaal	-6.062	7.832	-17.000	0	-15.230

Tabel 25: Mutaties leningenportefeuille 2019.

Verder zijn de extendible fixeleningen met 27 duizend euro opgewaardeerd.

Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de eindaflossingen is 3,9. De herfinancieringen hebben een gewogen gemiddeld percentage van 0,4 en een looptijd van 15 jaar.

Door de daling van de marktrenten in 2019 is de duration van de leningportefeuille 12,1. De daling van de marktrenten heeft vooral invloed op de langlopende fixeleningen. Eind 2018 was de duration 11,3. Het gemiddelde rentepercentage van de leningportefeuille is evenals vorig jaar 3,0.

De samenstelling van onze leningportefeuille is als volgt (bedragen in duizenden euro's):

Type lening	31 dec 2019	31 dec 2018
Annuïtair	56.647	62.710
Lineair	59.995	52.163
Fixe	159.000	176.000
Extendible fixe	26.636	26.609
Roll over	56.000	56.000
Totaal	358.278	373.482

Tabel 26. Samenstelling leningenportefeuille 2018 en 2019.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het aandeel van leningen waarop jaarlijks wordt afgelost, is gestegen van 30,9% eind 2018 naar 32,6% eind 2019.

Derivaten

Voor het afdekken van renterisico's op de roll over leningen maken we gebruik van derivaten. Elk afgesloten derivatencontract is gekoppeld aan een lening, waarbij de looptijd van het derivaat even lang is als de looptijd van de lening. De hoofdsom waar de rente van de derivaten over berekend wordt, is gelijk aan de hoofdsom van de betreffende lening. De derivaten worden niet aangehouden om te verhandelen. Zoals aan het begin van deze paragraaf is vermeld, hebben we agressieve hedges in ons financieel reglement nadrukkelijk uitgesloten.

In onderstaande tabel treft u de derivaten aan die we momenteel in onze portefeuille hebben. In geen van de derivatencontracten is een zogenaamde breakclausule opgenomen om eenzijdig de contracten te kunnen openbreken. Verder is bij geen van de derivaten sprake van een bijstortingsplicht als de marktwaarde onder een bepaalde drempel zakt.

	Soort	Start	Eind	Hoofdsom	Rente	31-dec-19	31-dec-18
1	IRS	6-1-2011	6-1-2020	20.000.000	3,14%	-351.388	-1.032.354
2	IRS	1-3-2011	1-3-2021	13.000.000	3,08%	-678.239	-1.071.725
3	IRS	1-9-2011	1-9-2021	8.000.000	3,40%	-606.532	-860.170
4	IRS	2-4-2012	1-4-2022	10.000.000	2,27%	-652.363	-830.911
Totaal				51.000.000		-2.288.522	-3.795.160

Tabel 27: Derivatenportefeuille 2019.

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, is per 31 december 2019 nog voor een bedrag van 51 miljoen euro aan leningen met een variabel rentepercentage het renterisico met derivaten afgedekt. In totaal hebben we 56 miljoen euro aan leningen met een variabel rentepercentage. De looptijd van de niet afgedekte roll-over-lening van 5 miljoen euro is tot 3 augustus 2020 en het rentepercentage eind 2019 was minus 0,17.

De roll over leningen die betrekking hebben op de derivatencontracten hebben naast een Euribor-gelateerde rente een risico-opslag die voor een bepaalde periode vaststaat. Van lening 2 is in 2019 de risico-opslag herzien tot en met het einde van de looptijd van de lening. De risico-opslagen zijn nu als volgt:

Contract	Opslag 2019	Opslag 2018	Jaar herziening	Restant looptijd
1	0,195%	0,195%	nvt	1
2	0,09%	0,28%	nvt	2
3	0,01%	0,01%	2020	2
4	0,06%	0,06%	2020	3

Tabel 28: Overzicht risico-opslagen roll overleningen 2019.

We hebben twee extendible fixeleningen in onze portefeuille voor een totaal nominaal bedrag van 27 miljoen euro (tabel 26). De looptijd van deze leningen is opgedeeld in drie tijdvakken. Het eerste tijdvak is kort. Gedurende deze periode zijn de kosten van de lening gelijk aan het driemaands Euribor. In het tweede tijdvak geldt een vast rentepercentage. Het tweede tijdvak is relatief lang. Voor het derde tijdvak, een middellange tot lange periode, geldt dat de geldgever het recht heeft de lening te verlengen tegen de voorwaarden die in het contract staan vermeld.

Deze twee leningen zijn we aangegaan ter financiering van de nieuwbouw en de herstructurering. Destijds was het vooruitzicht dat de sector verder zou groeien en was de continue beschikbaarheid van geldmiddelen een belangrijk onderwerp. Het langdurig exploiteren van de woningen gaat samen met een langlopende financiering. Om deze reden hebben we toen gekozen voor fixeleningen met een lange looptijd, doch maximaal gelijk aan de levensduur van de woningen van 50 jaar.

Een alternatief voor een fixelening was in die jaren de extendible fixelening. We hebben voor deze laatste vorm gekozen, omdat deze lening over de gehele looptijd, inclusief de derde periode met het rentepercentage zoals genoemd in de contracten, goedkoper is dan een gewone fixelening. In onze administratie zijn de extendible fixeleningen voor de gehele looptijd, inclusief de derde periode en de dan geldende rente, opgenomen.

De kenmerken van de extendible fixeleningen zijn als volgt:

Kenmerken	Lening 1	Lening 2	Totaal
Afgesloten	2 juli 2007	1 augustus 2008	
Hoofdsom in € 1.000	19.000	8.000	
Huidig rentepercentage	4,97	4,82	
Geldig tot en met	1 juli 2027	31 juli 2036	
Optie verlening door geldgever vast percentage	4,60	4,82	
Optie verlenging door geldgever variabel percentage	3-mnds Euribor	nvt	
Bij verlenging variabel aflossen boetevrij mogelijk	ja	nvt	
Verlenging tot en met	1 juli 2055	31 juli 2046	
Waarde optie 31 dec 2019 in € 1.000	-18.768	-2.972	-21.740
Waarde optie 31 dec 2018 in € 1.000	-12.157	-2.033	-14.190
Verschil	-6.611	-939	-7.550

Tabel 29: kenmerken van de extendible fixeleningen.

De waardes van de opties hebben we door een extern bureau laten bepalen. Ten opzichte van 2019 is bij lening 1 de verwachte rente op de uitoefendatum gedaald met 91 basispunten en is de verwachte rente op de uitoefendatum van lening 2 gedaald met 78 basispunten. In combinatie met de

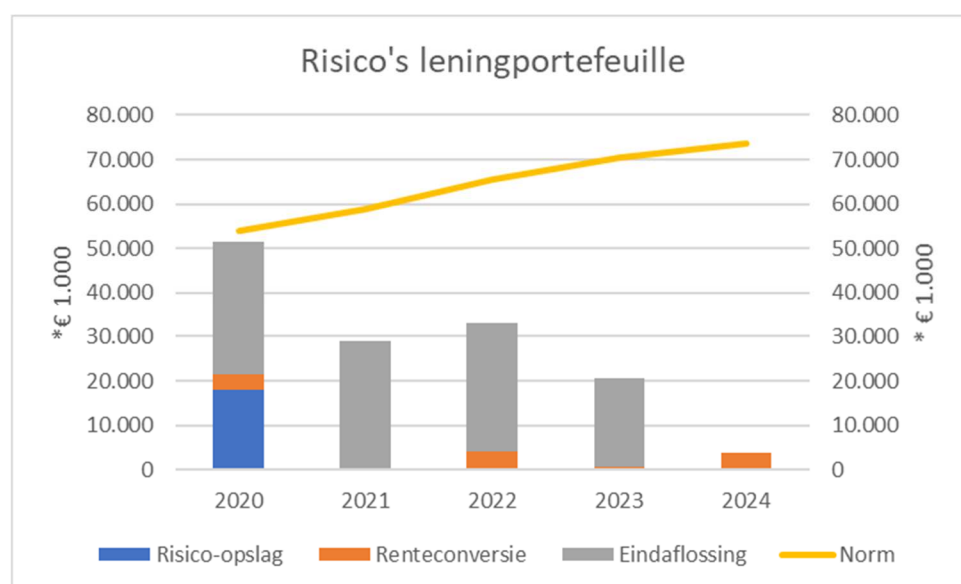
hoofdsommen, de termijn tot aan de uitoefendatum en de restant looptijden daarna, hebben de veranderingen in de verwachte rente bovenstaande effecten.

De waarden van de opties zijn in de balans onder de langlopende schulden bij de financiële instrumenten opgenomen en de waardemutaties zijn in de winst-en-verliesrekening bij de financiële baten en lasten als waardeverandering financiële instrumenten verantwoord.

Verder hebben we één basisrentelening in onze portefeuille. Het kenmerk van deze lening is dat de rente bestaat uit een vast percentage en een variabele risico-opslag. De risico-opslag wordt na een afgesproken looptijd herzien. De hoogte van de herziening van de risico-opslag is afhankelijk van de financiële markten op dat moment. Deze lening hebben we in 2010 afgesloten en heeft een hoofdsom van 16,7 miljoen euro. De basisrente is 4,04. De opslag is 0,28% en wordt in 2025 herzien. De resterende looptijd van de lening is 40 jaar.

Risico's

De risico's in de leningportefeuille zijn te onderscheiden in de ongedekte roll over leningen, de variabele risico-opslagen, de eindaflossingen en de renteconversies. De risico's voor de komende vijf jaar zijn in onderstaande grafiek afgezet tegen de norm van maximaal 15% risico van de leningportefeuille.



Figuur 4. Overzicht risico's leningportefeuille.

Doordat we na 2020 geen kortlopende fixeleningen in onze leningportefeuille hebben en we meer leningen afsluiten waarop wordt afgelost, zijn de risico's in de leningportefeuille de komende jaren beperkt. De maximale norm waarover risico kan worden gelopen stijgt doordat we een toename van de leningportefeuille hebben begroot.

De gewogen gemiddelde rentepercentages van deze leningen zijn per 31 december 2019 in onderstaande tabel opgenomen.

Risico	2020	2021	2022	2023	2024
Risico-opslag	0,04%	nvt	nvt	nvt	nvt
Renteconversie	3,87%	4,14%	2,89%	2,76%	4,67%
Eindaflossing	2,64%	2,99%	3,26%	2,42%	nvt

Tabel 30. Overzicht gewogen gemiddelde rentepercentages.

Deze renterisico's zijn niet met derivaten afgedekt. Als beheersmaatregel spreiden we de renterisico's over de jaren en gaan we in de meerjarenbegroting bij herfinanciering van de eindaflossingen uit van de rentepercentages zoals ze door de Autoriteit woningcorporaties zijn gepubliceerd. Voor WSW-geborgde leningen met een looptijd van 10 jaar zijn deze als volgt:

2020	2021	2022	2023	2024
1,15%	1,35%	1,85%	2,25%	2,65%

Tabel 31. Overzicht begrote rentepercentages WSW-geborgde leningen.

Begin 2020 was het rentepercentage voor een fixe-lening met een looptijd van 10 jaar 0,36 en met een looptijd van 30 jaar 0,92. Op basis hiervan vallen de renteconversies en de herfinancieringen in 2020 binnen het uitgangspunt van de begroting.

Spaar- en depositorekeningen

Op het gebied van beleggingen voeren we een voorzichtig beleid binnen de randvoorwaarden van het treasurystatuut. In het treasurystatuut is onder meer opgenomen dat beleggingen, al dan niet middels waardepapieren, voor een periode van meer dan drie maanden, worden uitgezet bij financiële ondernemingen, die:

- gevestigd zijn in een lidstaat die tenminste beschikt over een AA-rating afgegeven door tenminste twee van de drie ratingsbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch;
- voor henzelf en voor de door hen uitgegeven waardepapieren kunnen aantonen dat ze tenminste over een AA-minusrating beschikken, afgegeven door tenminste twee van de drie ratingsbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch.

Bij beleggingen voor een periode van minder dan drie maanden, dienen de financiële ondernemingen zelf en voor de door hen uitgegeven waardepapieren, tenminste over een A-rating te beschikken, afgegeven door tenminste twee van de drie ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch.

De overschotten op liquide middelen hebben we, passend binnen het treasurystatuut, weggezet op spaar- en depositorekeningen bij ING, ABN AMRO en ASN. De rendementen varieerden van 0,01 tot 0,05 procent op jaarbasis. De uitgezette bedragen zijn maandelijks opvraagbaar. Het verloop van de beleggingen is als volgt (bedragen in duizenden euro's):

Spaar en deposito	2019	2018
Stand 1 januari	9.874	6.484
Mutatie	-4.854	3.390
Stand 31 december	5.020	9.874

Tabel 32: Verloop beleggingen.

Door het lagere gemiddelde saldo aan spaar- en depositorekeningen en door de gedaalde rente waren de rentebaten in 2019 ongeveer 3.000 euro. Voor 2019 zijn geen rentebaten begroot. Over 2018 waren de rentebaten 5.000 euro.

Waarde van het bezit

Marktwaaarde in verhuurde staat

De marktwaaarde in verhuurde staat is de voorgeschreven waarderingsmethodiek voor het vastgoed dat door ons wordt geëxploiteerd. De definitie van de marktwaaarde in verhuurde staat in het handboek is als volgt:

Het geschatte bedrag waarvoor het object op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, zou worden overgedragen in een marktconforme transactie tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Om de marktwaaarde te kunnen bepalen, is het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde door het ministerie uitgebracht. Het belangrijkste uitgangspunt bij de opzet van het handboek is dat de marktwaaarde van de markt is. Op basis van dit uitgangspunt is aansluiting gezocht bij de (inter)nationale richtlijnen over de wijze waarop de marktwaaarde van vastgoed dient te worden bepaald. Bij het opstellen van het handboek is gebruik gemaakt van beschikbare marktgegevens om te borgen dat de waardering op basis van het handboek aansluit bij de markt.

In dit handboek staan twee methoden beschreven. De eerste is de basisversie. Hierbij wordt de marktwaaarde berekend op basis van de in het handboek opgenomen parameters. Dit uitkomst is een marktwaaarde op portefeuilleniveau.

De tweede methode is de fullversie. Hierbij worden de parameters uit het handboek als basis genomen en kan verder worden gespecificeerd naar de individuele situatie door gebruik te maken van de mogelijkheid om enkele parameters af te stemmen op de individuele situatie per complex. Parameters die kunnen worden aangepast zijn onder andere de disconteringsvoet en de exit yield. Hiermee wordt de marktwaaarde op complexniveau bepaald.

De fullversie kan alleen worden toegepast met inschakeling van een taxateur. De taxateur brengt de benodigde marktkennis in. Verder bezoekt hij jaarlijks minimaal een derde van de complexen en bepaalt hij aanpassingen van de parameters daar waar dit van toepassing is. Hiermee is de uitkomst van de fullversie gelijk aan de waardering die zou hebben plaatsgevonden op basis van de (inter)nationale richtlijnen.

Wij hebben gekozen voor de waardering op basis van de full versie, omdat deze methode beter aansluit bij de plaatselijke omstandigheden en om deze reden beter bruikbaar is voor het asset management.

De taxateur die we voor marktwaaarde hebben gecontracteerd, heeft in 2019 een derde van de complexen bezocht. Dit gedeelte is zo samengesteld dat hij met het bezichtigen van deze complexen een goed beeld krijgt van het totale bezit. De overige twee derde is getaxeerd op basis van wat hij heeft waargenomen bij de bezichtigingen en een markttechnische update.

In 2019 hebben we ongeveer 50% van ons bezit met behulp van referentiewoningen ingemeten op basis van NEN 2580. Het resultaat hiervan is dat de gebruiksoppervlaktes (gbo's) van deze woningen gemiddeld 3,9% groter zijn dan we in onze bestanden hadden opgenomen. De waardeestijging van deze complexen in 2019 ten opzichte van 2018 is 7,6%. De waardeestijging van de complexen waar we de NEN 2580-meting nog moeten uitvoeren is gemiddeld 5,8%.

We hebben beoordeeld in welke mate de wijziging van de oppervlaktes van de woningen effect hebben op de waarde. Dit hebben we gedaan door per complex de procentuele wijziging in de gemeten

oppervlaktes af te zetten tegen de procentuele wijziging in de waarde. Het blijkt dat tussen deze twee een zwak verband bestaat. Op basis hiervan verwachten we dat het effect van de volledige inventarisatie van de gbo's op basis van NEN 2580 gering is.

Voor het bepalen van de marktwaarde is gebruik gemaakt van een Netto Contante Waardeberekening (NCW). Dit betekent dat voor een periode van vijftien jaar zo goed mogelijk de ontvangsten en uitgaven zijn geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet contant zijn gemaakt naar het heden.

De marktwaarde van al ons verhuurde vastgoed bedraagt eind 2019 ongeveer 1.301 miljoen euro. Eind 2018 was dit 1.213 miljoen euro. Deze stijging is als volgt te verklaren:

Omschrijving	In € 1 mln	In %
Marktwaarde 31 december 2018	1.213	100%
Voorraadmutaties	7	1%
Mutatie objectgegevens	-4	0%
Methodische wijzigingen	-3	0%
Parameteraanpassingen	88	7%
Marktwaarde 31 december 2019	1.301	107%

Tabel 33. Marktwaardeontwikkeling.

Op hoofdlijnen is de ontwikkeling in de marktwaarde als volgt.

Voorraadmutaties. Door verkoop (uitpond en koopgarant) is de marktwaarde met 11 miljoen euro gedaald. Door aankoop en nieuwbouw is de marktwaarde met 18 miljoen euro gestegen.

Mutatie objectgegevens. Door de reguliere huurverhoging en de huurharmonisatie is de contracthuur in 2019 gestegen van gemiddeld 560 euro naar gemiddeld 571 euro. Hiertegenover staat een daling van de mutatiekans, waardoor in de berekeningen van de marktwaarde later de huur wordt verhoogd naar een markthuur. Verder is de gemiddelde WOZ-waarde gestegen en daarmee de verhuurderheffing en de OZB.

Methodische wijzigingen. In het waarderingshandboek 2019 zijn drie wijzigingen opgenomen die betrekking hebben op het in te rekenen onderhoud in de marktwaardering. Per saldo hebben deze wijzigingen een negatief effect van ongeveer 3 miljoen euro.

Parameteraanpassingen. De belangrijkste parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen zijn:

- Er is een lagere prijsinflatie ingerekend. Aangezien deze de basis is voor de jaarlijkse huurverhogingen, heeft dit een negatief effect van 8 miljoen euro.
- De gemiddelde markthuur is met 3,4% gestegen. Dit heeft een positief effect van 7 miljoen euro.
- De gemiddelde leegwaarde is met 8,3% gestegen. Dit heeft een positief effect van 40 miljoen euro.
- De gemiddelde disconteringsvoet van de woningen is gedaald van 7,3% naar 7,1%. Dit heeft een positief effect van 3 miljoen euro.
- De gemiddelde exit yield is gedaald van 6,1% naar 5,7%. Dit heeft een positief effect van 25 miljoen euro.

Beleidswaarde

In het najaar van 2018 hebben de Aw en het WSW het gezamenlijk beoordelingskader gepubliceerd. Hierin zijn onder andere de financiële ratio's, de definities van deze ratio's en de normeringen opgenomen. Voor de berekening van de loan to value en de solvabiliteit wordt als waardebegrip de beleidswaarde gebruikt.

De beleidswaarde wordt afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat door de uitgangspunten die zijn gebaseerd op marktgegevens te vervangen door de beleidsmatige uitgangspunten van de corporatie bij continue verhuur van de woningen. Ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat worden in de beleidswaarde de volgende onderdelen aangepast:

- Stap 1, beschikbaarheid, complexen die bij de marktwaarde in verhuurde staat als uitponden zijn aangemerkt, worden bij de beleidswaarde op doorexploiteren gezet.
- Stap 2a, betaalbaarheid, de markthuur in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de streefhuur.
- Stap 2b, verhuurderheffing, als gevolg van het vervangen van de markthuur door de streefhuur die veelal lager is, neemt de te betalen verhuurderheffing toe.
- Stap 3, kwaliteit, de marktnorm voor onderhoud in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de onderhoudskosten zoals deze in de begroting zijn opgenomen.
- Stap 4, beheer, de marktnorm voor beheer in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de beheerkosten zoals deze in de begroting zijn opgenomen.

Het verloop van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde is als volgt:

Omschrijving	2019		2018	
	* € 1.000	In %	* € 1.000	In %
Marktwaarde 31 december	1.300.915	100,0%	1.213.241	100,0%
1. Beschikbaarheid	22.911	1,8%	129.990	10,7%
2a. Betaalbaarheid	307.599	23,6%	222.381	18,3%
2b. Verhuurderheffing	94.219	7,2%	62.275	5,1%
3. Kwaliteit	234.168	18,0%	119.210	9,8%
4. Beheer	-9.111	-0,7%	17.633	1,5%
Beleidswaarde 31 december	651.129	50,1%	661.752	54,6%

Tabel 34. Ontwikkeling marktwaarde en beleidswaarde.

Bij het bepalen van de uitgangspunten van de beleidswaarde hebben we bij de huurinkomsten rekening gehouden met het streefhuurbeleid. Bij het bepalen van de onderhoudskosten en bij het bepalen van de beheerkosten hebben we rekening gehouden met de definities in het consultatiedocument Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose van 3 juli 2019 en met de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2019. Deze toepassing heeft bij ons als resultaat dat er ten opzichte van de uitgangspunten van de marktwaarde meer organisatiekosten aan kwaliteit worden toegerekend dan aan beheer. Het effect hiervan is een afslag van 234 miljoen euro bij kwaliteit en een opslag van 9 miljoen euro bij beheer. De gemiddelde uitgangspunten per woning zijn:

Omschrijving	2019	2018
Gemiddelde huur verslagjaar	571	560
Gemiddelde streefhuur	591	575
Gemiddelde markthuur	761	736
Gemiddelde WOZ-waarde	158.749	142.088
Gemiddelde norm onderhoud	2.273	2.120
Gemiddelde norm beheer	693	805
Gemiddelde disconteringsvoet	6,23%	6,62%

Tabel 35: gemiddelde uitgangspunten per woning.

In grafiek is het verloop als volgt.



Figuur 5: Van marktwaarde naar beleidswaarde.

Het verloop van de beleidswaarde ultimo 2018 naar de beleidswaarde ultimo 2019 is in onderstaande tabel opgenomen.

Omschrijving	€ 1.000	In %
Beleidswaarde 31 december 2018	661.752	100,0%
Voorraadmutaties	647	0,1%
Methodische wijziging	-3.006	-0,5%
Mutatie objectgegevens	-12.730	-1,9%
Parameteraanpassingen marktwaarde	35.985	5,4%
Parameteraanpassingen beleidswaarde	-39.640	-6,0%
Wijziging marktwaarde niet-woningen	8.121	1,2%
Beleidswaarde 31 december 2019	651.129	98,4%

Tabel 36. Verloop beleidswaarde 2018-2019.

De meest in het oog springende mutaties zijn:

De voorraadmutaties hebben betrekking op de veranderingen in het woningbezit. De verkopen hebben een afname van 6 miljoen euro tot gevolg en de nieuwbouw en terugkopen een toename van 6,6 miljoen euro.

De methodische wijzigingen hebben betrekking op het vervallen van de overdrachtskosten bij de beleidswaarde. Dit heeft een positief effect van 26,9 miljoen euro. Daarentegen heeft de vervanging van de opslag voor veroudering in de eindwaardeberekening door de hogere onderhoudskosten per woning een negatief effect van 24,1 miljoen euro. Tot slot is er een aanpassing in de berekening van de verhuurderheffing. Dit heeft een effect van 5,8 miljoen euro negatief.

De aanpassingen in de waarderingsparameters van de marktwaarde hebben effect op de beleidswaarde. Dit betreft vooral de aanpassing van de disconteringsvoet voor de beleidswaarde. Het effect van de wijziging van deze parameter op de beleidswaarde is 33,5 miljoen euro positief.

De wijziging in de parameteraanpassingen van de beleidswaarde zijn als volgt:

- In tegenstelling tot vorig jaar wordt in de beleidswaarde niet meer gerekend met een huurstijging boven inflatie. Dit heeft een negatief effect van 49,2 miljoen euro.
- De stijging van de gemiddelde streefhuur leidt tot een positief effect van 20,9 miljoen euro.
- De stijging van de onderhoudsnorm heeft een negatief effect van 40,8 miljoen euro tot gevolg.
- De daling van de norm voor beheerkosten heeft een positief effect van 29,5 miljoen euro.

Scenarioanalyse

Bij de berekening van de beleidswaarde hebben we te maken met de volgende onzekerheden:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is ervan uitgegaan dat bij mutatie de streefhuur wordt gevraagd. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad, de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Kosten voor onderhoud en beheer: de werkelijke kosten kunnen afwijken van de gehanteerde uitgangspunten door beleidsmatige beslissingen over het wel of niet doorgaan van geplande en niet geplande activiteiten.
- De disconteringsvoet: de disconteringsvoet in de beleidswaarde is gelijk aan de disconteringsvoet van het scenario doorexpluiten van de marktwaarde. Vanwege het lagere risicoprofiel in de beleidswaarde door het toepassen van een lagere huur en meer onderhoud is het theoretisch mogelijk dat de disconteringsvoet in de beleidswaarde lager is. Het gevolg is dan dat de beleidswaarde hoger wordt.

In verband met bovenstaande onzekerheden hebben we een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de berekende beleidswaarde. We hebben ter bepaling van de beleidswaarde gevarieerd met een 25 euro lagere en hogere streefhuur per verhuureenheid per maand, 50 euro meer en minder beheerkosten per verhuureenheid per jaar en een disconteringsvoet die 0,5% hoger en lager is. De uitkomsten hiervan zijn in onderstaande tabellen opgenomen.

Samenvatting scenarioanalyse

Streefhuur	€ 25 lager	beleidswaarde	€ 25 hoger
Effect in €	610.336	651.129	686.615
Effect in %	-6,3%		5,4%

Beheerkosten	€ 50 hoger	beleidswaarde	€ 50 lager
Effect in €	637.782	651.129	664.474
Effect in %	-2,0%		2,0%

Disconteringsvoet	0,5% hoger	beleidswaarde	0,5% lager
Effect in €	598.188	651.129	714.355
Effect in %	-8,1%		9,7%

Tabel 37. Samenvatting gevoeligheidsanalyse.

Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting zoals deze bij ons in de jaarrekening is opgenomen, is berekend op basis van de uitgangspunten van de vaststellingsovereenkomsten voor de integrale vennootschapsbelasting (VSO 2). VSO 2 dateert van januari 2008 en is door ons ondertekend. De VSO kende een looptijd van vijf jaar en is nadien telkens met één jaar verlengd.

In 2019 zijn we in gesprek gegaan met de Belastingdienst over de fiscale behandeling van projecten waarbij sprake is van sloop van objecten, over het onderscheid tussen onderhoud en verbetering bij renovatie en over de fiscale afschrijvingen. Deze gesprekken hebben geleid tot afspraken op de genoemde onderwerpen, waaronder de fiscale afwaarderingen van het betreffende vastgoed in de aangiftes vennootschapsbelasting over 2017 en 2018. De fiscale resultaten en de na verliesverrekening te belasten bedragen worden voor de jaren 2017, 2018 en 2019 als volgt (bedragen in duizend euro's):

Boekjaar	Fiscaal resultaat	Nog te verrekenen verlies voorgaande jaren	Belastbaar bedrag	Te verrekenen verlies komend jaar
2017	-10.079	-1.824	0	-11.903
2018	4.491	-11.903	0	-7.412
2019	15.484	-7.412	8.072	0

Tabel 38. Fiscale resultaten en belastbare bedragen.

De over 2019 af te dragen vennootschapsbelasting is 2,0 miljoen euro. Aangezien we in 2019 een voorheffing hebben betaald van 3,5 miljoen euro, krijgen we over 2019 een bedrag van 1,5 miljoen euro. Daarnaast hebben we over 2018 nog 0,6 miljoen euro terug te ontvangen. De totale terug te ontvangen vennootschapsbelasting is hiermee 2,1 miljoen euro.

Begroting 2020 - 2024

In de begroting 2020 – 2024 zijn de beleidsvoornemens voor de komende vijf jaar opgenomen. De doelstellingen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit zijn uitgewerkt en afgezet tegen de randvoorwaarde van financiële continuïteit. We zien dat onze operationele kasstromen voldoende zijn om de rentelasten te kunnen betalen en dat we vervolgens geld overhouden dat wordt ingezet voor de interne financiering van nieuwbouw en verbeteringen.

We hebben gekozen voor een investering in ruim 1.174 nieuwbouwwoningen tot en met 2024. Het bedrag dat we hiervoor hebben begroot is 204 miljoen euro. Voor een deel betreft dit de herbouw van 251 te slopen woningen. Rekening houdend met de geraamde verkopen gaan we in de begroting

uit van een groei van 521 zelfstandige woningen. Dit is een mooi aantal, maar het is nog onvoldoende ten opzichte van de bevolkingsgroei. De realisatie van de nieuwbouw is mede afhankelijk van de stikstofproblematiek die momenteel in ons land speelt.

Naast de investeringen in nieuwbouw investeren we de komende vijf jaar in verbeteringen in het bestaande bezit, in combinatie met wettelijke maatregelen in het kader van duurzaamheid en vluchtveiligheid. Het bedrag dat hiermee is gemoeid is 42,9 miljoen euro. Dit bedrag is onderverdeeld in 8,7 miljoen euro voor vluchtveiligheid, 12,8 miljoen euro voor duurzaamheid, 21,0 miljoen euro reguliere woningverbeteringen en 0,4 miljoen euro voor maatschappelijke investeringen in het bezit.

Het huurbeleid is inflatievolgend. Bij mutaties hanteren we het tweehurenbeleid, zodat huurders het recht behouden op huurtoeslag. Bij nieuwbouw gaan we ervan uit dat alle woningen worden aangeboden tot maximaal de tweede aftoppingsgrens.

Met het totaal van de investeringen in nieuwbouw en bestaande bouw en de uitvoering van het onderhoud denken we optimaal invulling te hebben gegeven aan de opgave die we hebben en dat we hiermee doen wat we kunnen voor de huidige en toekomstige huurder.

Op financieel gebied betekent dit dat we zowel in de daeb-tak als in de niet-daeb-tak met onze operationele kasstroom alle jaren boven de minimale grens van de toezichthouders blijven. De marge die we ten opzichte van deze grens hebben, hebben we nodig om tegenvallers in de uitvoering op te kunnen vangen. Tegenvallers kunnen bijvoorbeeld zijn een hogere stijging van de bouw- en onderhoudskosten dan verwacht en een renteontwikkeling die negatiever is dan nu is ingerekend.

De financiële ratio's voldoen alle jaren aan de normen van Aw en WSW. Ondanks de oplopende financiering en daarmee oplopende loan to value, stijgt de ICR. Dat hebben we te danken aan de huidige lage rente. Dit voordeel hebben we niet alleen bij nieuwe leningen. Bestaande leningen die binnenkort moeten worden geherfinancierd, krijgen een lagere rente. De herfinancieringen doen we met een leningsvorm waarop wordt afgelost. Herfinancierings- en renterisico's spreiden we door de looptijden van nieuwe leningen te spreiden en door bij herfinancieringen uit te gaan van leningsvormen waarbij moet worden afgelost.

De conclusie is dat we met deze begroting de operationele kasstroom op orde hebben, maar dat de loan to value het komende jaar aandacht vraagt. Risico's zien we in de realisatie van het investerings- en verkoopprogramma en in de ontwikkeling van de Koopgarant-portefeuille.

De begrotingsgegevens in deze paragraaf zijn ontleend aan de door de RvC goedgekeurde meerjarenbegroting 2020 – 2024.

Enkele cijfers over 2020

Onze huuropbrengsten over 2019 bedragen naar verwachting 67,2 miljoen euro. De opbrengsten uit verkoop begroten we op 12,9 miljoen euro. In de begroting 2018 hadden we voor deze posten 65,7 miljoen euro en 11,9 miljoen euro opgenomen.

De heffingen en bijdragen van de Autoriteit woningcorporaties en het Rijk bestaan uit de saneringsheffing en de verhuurderheffing. In 2020 hebben we ze begroot op 9,3 miljoen euro. Deze lopen op naar 10,9 miljoen euro in 2024.

Het verwachte jaarresultaat over 2020 is 7,2 miljoen euro positief. Hierin is een afwaardering van 1,5 miljoen euro opgenomen als het saldo van waarderingen van bestaand bezit, nieuwbouw en de Koopgarant-verplichting. Zonder deze waardeveranderingen is het verwachte jaarresultaat ongeveer 8,7 miljoen euro positief.

Het geraamde verloop van de vastgoedvoorraad is in onderstaand overzicht weergegeven.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Stand 1 januari	10.744	10.782	10.788	11.024	11.136	11.326
Nieuwbouw	103	207	369	266	270	62
Aankoop	6	5	4	3	3	1
Saldo koopgarant	-19	-33	-33	-33	-33	-33
Verkoop	-51	-50	-50	-50	-50	-50
Sloop	-1	-123	-54	-74	0	0
Stand 31 december	10.782	10.788	11.024	11.136	11.326	11.306

Tabel 39. Verloop aantallen verhuureenheden 2020 tot en met 2024.

Het begrote aantal zelfstandige woningen eind 2024 is 9.795. In de wensportefeuille is opgenomen dat we streven naar een woningaantal van 10.032 tot 10.247 eind 2028. Op basis van de begroting 2020 – 2024 is dit haalbaar.

De realisatie van de nieuwbouw is mede afhankelijk van de ontwikkelingen op het gebied van milieu, zoals de discussie over stikstof en PFAS, het vergunningentraject, de beschikbare capaciteit bij de aannemers en de interne organisatie en de ontwikkeling van de bouwkosten. De bandbreedte van het aantal op te leveren nieuwe woningen in 2020 is van 80 tot en met 207.

Kasstromen

De financiering van de nieuwbouwprojecten is een belangrijk onderwerp. Voor een deel kunnen we steunen op de exploitatie en de verkoop van woningen. Voor het overige zijn we afhankelijk van leningen. Hieronder is de verdeling van de voorgenomen investering van in totaal 252 miljoen euro opgenomen en de wijze waarop wij de financiering hebben begroot.



Figuur 6a en 6b. Investerings 2020-2024 en financiering 2020-2024.

Jaarresultaten

Op basis van de genoemde uitgangspunten is de begrote samenstelling van de jaarresultaten in de jaren 2020 – 2024 als volgt:

Winst-en-verliesrekening	2020	2021	2022	2023	2024
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	26.716	27.893	28.810	30.279	31.067
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.236	2.221	2.341	2.325	2.753
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.558	-364	4.618	16.519	19.901
Netto resultaat overige activiteiten	-836	-832	-791	-817	-810
Overige organisatiekosten	-3.396	-3.380	-3.363	-3.434	-3.471
Leefbaarheid	-1.253	-1.257	-1.250	-1.277	-1.290
Saldo financiële baten en lasten	-10.472	-10.355	-9.946	-9.827	-10.151
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	11.437	13.926	20.419	33.768	37.999
Belastingen	-4.321	-4.204	-4.116	-4.020	-4.103
Resultaat deelnemingen	37	37	37	37	37
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	7.153	9.759	16.340	29.785	33.933

Tabel 40. Winst-en-verliesrekening 2020-2024.

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de jaarresultaten vooral afhankelijk zijn van de waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille. Deze hebben betrekking op zowel het bestaande bezit als de nieuwbouw. In de jaren waarin de afwaardering op de nieuwbouw wordt verantwoord, is de waardeverandering en daarmee het jaarresultaat lager. Voor het overige laat het meerjarenoverzicht een stabiel beeld zien.

Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille is het belangrijkste onderdeel in deze opzet van de functionele winst-en-verliesrekening. Dit geeft het directe rendement uit de verhuur van het vastgoed weer. Uit dit resultaat worden de kosten voor organisatie, leefbaarheid en financiering en de te betalen vennootschapsbelasting gedekt. Als hiervan het saldo positief is, betekent dit dat wij in de kern een financieel gezonde organisatie hebben. Om deze reden noemen we dit saldo het kernresultaat. De opbouw hiervan is als volgt.

Omschrijving	2020	2021	2022	2023	2024
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	26.716	27.893	28.810	30.279	31.067
Organisatiekosten	-3.396	-3.380	-3.363	-3.434	-3.471
Leefbaarheid	-1.253	-1.257	-1.250	-1.277	-1.290
Per saldo	22.067	23.256	24.197	25.568	26.306
Financieringslasten	-10.472	-10.355	-9.955	-9.872	-10.203
Belastingen	-4.321	-4.204	-4.116	-4.020	-4.103
Kernresultaat	7.274	8.697	10.126	11.676	12.000

Tabel 41. Opbouw kernresultaat 2020-2024.

Kengetallen

De kengetallen zijn berekend op basis van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW van november 2018. Voor het onderscheid tussen onderhoud en investeringen hebben we gebruik gemaakt van de Definities onderhoud en beheer van BZK, Aw en WSW van 3 juli 2019. Uit de meerjarenbegroting zijn de onderstaande kengetallen voor onze organisatie af te leiden.

Geheel Woonstede	Norm	2020	2021	2022	2023	2024
Interest coverage ratio	> 1,5	1,7	1,9	2,0	2,2	2,2
Loan to value (beleidswaarde)	< 75%	57,2%	60,7%	63,3%	64,0%	62,7%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 20%	34,8%	31,4%	29,4%	28,0%	28,9%
Solvabiliteit (marktwaarde)	> 50%	59,8%	58,1%	57,1%	56,8%	57,5%
Dekkingsratio	< 70%	31,2%	33,0%	34,2%	34,2%	33,2%

Tabel 42. Overzicht kengetallen 2020-2024.

Interest coverage ratio (icr)

Dit is de verhouding tussen de operationele kasstroom en de renteuitgaven. Het maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.

Loan to value (ltv)

Dit is de verhouding tussen de opgenomen leningen en de beleidswaarde. Het maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie.

Solvabiliteit

Dit is de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal op basis van beleidswaarde. Het geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie.

Dekkingsratio

Dit is de verhouding tussen de opgenomen leningen en de marktwaarde in verhuurde staat. Het beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.

Als gevolg van de voorgenomen investeringen tot en met 2024, de wijze van financiering van deze investeringen en de afwaarderingen Van de investeringen naar beleidswaarde zien we dat de loan to value op beleidswaarde oploopt en de solvabiliteit op beleidswaarde afloopt. Door de huidige lage rente blijven de operationele kasstromen en de ICR op een goed niveau.

Corona

In het eerste kwartaal van 2020 is de wereld getroffen door het coronavirus. Dit virus heeft grote gevolgen voor de mensen en de maatschappij. Velen worden ziek, de ziekenhuizen raken overbelast, op bezoek bij vrienden en familie is geen optie en daar waar gewerkt wordt, is dat zoveel mogelijk vanuit huis. Het banenverlies in deze periode treft ook een deel van onze huurders. Daar waar het voor de huurders moeilijk wordt om de huur te betalen, gaan we met hen in overleg op welke wijze wij dit samen kunnen oplossen. Huurders die door het missen van inkomsten hun huur niet kunnen betalen, krijgen tijdelijk uitstel totdat de inkomensondersteunende maatregelen van de overheid worden uitgevoerd en zij weer inkomen gaan ontvangen. Verder denken we onder andere aan een langere termijn voor de betalingsregelingen.

We hebben wat betreft de huuropbrengsten na zorgvuldig onderzoek besloten de huurverhoging per 1 juli 2020 ongewijzigd uit te voeren. Door maatwerk te leveren, hopen we te voorkomen dat huurders door de uitbraak van het Corona-virus in de problemen komen. We bieden huurders duidelijke informatie over de mogelijkheden van huurverlaging en huurbefriezing. De hiervoor genoemde werkwijze past bij het door Aedes ingenomen standpunt.

Niet-dringende reparaties aan woningen worden op een later moment uitgevoerd. De nieuwbouw- en verbeteringsprojecten ondervinden vertragingen. Bij nieuwbouw wordt dit vooral veroorzaakt doordat medewerkers van aannemers uit voorzorg thuis zijn of ziek zijn en doordat de aanlevering van materialen vertraging oploopt. De woningverbeteringen vinden in bewoonde woningen plaats en liggen stil om het risico op overdracht van het virus tegen te gaan. De verwachting is dat door het uitstel van deze investeringen in 2020 minder financiering nodig zal zijn.

Al met al verwachten we dat ondanks de coronacrisis de financiële continuïteit niet in gevaar komt.

2. Bestuur en toezicht

2.1 Governance

Governancestructuur

Woonstede is een toegelaten instelling op grond van de Woningwet. Ons werkveld is vastgelegd in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv). De maatschappelijke bestemming van ons vermogen waarborgen wij als toegelaten instelling door professioneel toezicht, een transparante inrichting van de organisatie, voortdurende dialoog met onze belanghouders in de lokale omgeving en een correcte omgang met onze klanten. In onze statuten staan het doel, het werkgebied, de besturing en het toezicht beschreven. In het bestuursverslag geven wij inzicht in de activiteiten die Woonstede in verbinding of samenwerking met andere rechtspersonen heeft ondernomen.

Woonstede heeft haar governancestructuur ingericht volgens het tweelagenbestuursmodel. We werken met een Raad van vijf personen en een directeur-bestuurder, waarbij de directeur-bestuurder deel uitmaakt van een meningsvormend managementteam. De taken van de directeur-bestuurder, Raad en management zijn vastgelegd in statuten. Deze zijn verder uitgewerkt in een bestuursreglement, een reglement Raad van Commissarissen en een managementreglement.

Woonstede beschikt over een integriteitscode (ethische gedragscode), een regeling ongewenste omgangsvormen en een meldregeling. Het geldende reglement Raad van Commissarissen en het bestuursreglement gaan in op de werkwijze bij een tegenstrijdig belang (alle hierboven genoemde documenten zijn openbaar via www.woonstede.nl).

Governancecode

Per 1 mei 2015 is de Governancecode Woningcorporaties 2015 van kracht. In deze code, die een kader vormt voor goed beheer en toezicht, zijn bepalingen opgenomen over integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en risicobeheersing.

In 2019 is de code gewijzigd. In 2020 wordt de nieuwe code geïmplementeerd bij Woonstede.

De Governancecode is opgebouwd uit vijf principes die leidend zijn voor het besturen van de organisatie. Binnen Woonstede worden deze principes nageleefd:

1. Bestuur en Raad hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht;
2. Bestuur en Raad zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af;
3. Bestuur en Raad zijn geschikt voor hun taak;
4. Bestuur en Raad gaan in dialoog met belanghebbende partijen;
5. Bestuur en Raad beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

De Governance- (en Remuneratie)commissie ziet toe op de naleving van de Governancecode.

Woonstede wijkt bewust af van bepalingen 3.29 c van de Governancecode:

van het overleg van de Governancecommissie wordt geen verslag opgesteld. Tijdens het overleg van deze commissie wordt de agenda voor de vergadering van de Raad samengesteld. Deze agenda vormt in feite het verslag van het betreffende overleg. Het opmaken van een verslag heeft dan ook geen toegevoegde waarde.

Daarnaast wordt bewust afgeweken van bepaling 3.29 d. De voorzitter van de Raad is eveneens voorzitter van de Governancecommissie, nu hij/zij ook het eerste aanspreekpunt is voor de bestuurder als het gaat om de rol van werkgever.

Bepaling 5.11 is op moment niet aan de orde. Daarin staat aangegeven dat het bestuur en de auditcommissie tenminste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling maken van het functioneren van de externe accountant. Vanaf verslagjaar 2017 is bij Woonstede een nieuwe accountant aangesteld. In het overleg van de Auditcommissie is het functioneren van de huidige accountant besproken en positief beoordeeld. De vierjaarlijkse evaluatie is gepland in 2021.

2.2 Verbindingen, deelnemingen en diensten

WoningNet

Woonstede was in 2018 deelnemer in WoningNet nv met 9.500 aandelen à € 16,25, in totaal voor € 154.375. Driekwart van de aandelen is in 2007 gestort en één kwart is opvraagbaar.

Energie-bv

Woonstede is sinds 10 december 2013 enig aandeelhouder van Woonstede Energie bv. Deze bv heeft het recht tot exploitatie en concessie van 98 warmtepompinstallaties in de wijken Kernhem en Enka te Ede. De netto contante waarde van de exploitatie van de 98 warmtepompinstallaties in Kernhem en Enka is € 480.475 over een periode van 50 jaar. Dit kan tevens gezien worden als de waarde van het concessierecht.

VvE's

Woonstede is deelnemer in 74 VvE's, waarvan 62 VvE's in eigen beheer en 12 in extern beheer. Een overzicht van de VvE's is weergegeven in bijlage 3.

Diensten voor derden

Nadat wij onze beheerwerkzaamheden voor de gemeente Ede, zorgorganisaties en VvE's waarin we geen bezit hadden medio 2016 hebben opgezegd, voeren wij alleen nog voor collega-corporatie Plicht Getrouw het volledige technische en administratieve beheer van hun 824 verhuureenheden en doen we het VvE-beheer voor VvE's waarin we zelf bezit hebben. Voornoemd beheer omvat ook een niet-DAEB-complex van Plicht Getrouw.

Voorts zijn wij VvE-beheerder voor één VvE waarin wij geen bezit hebben: Baron van Wassenaerpark Cornelie, waar onze collega-corporatie Plicht Getrouw DAEB-bezit heeft.

2.3 Beoordeling van doelmatigheid

Doelmatigheid

Doorbraakdoel:

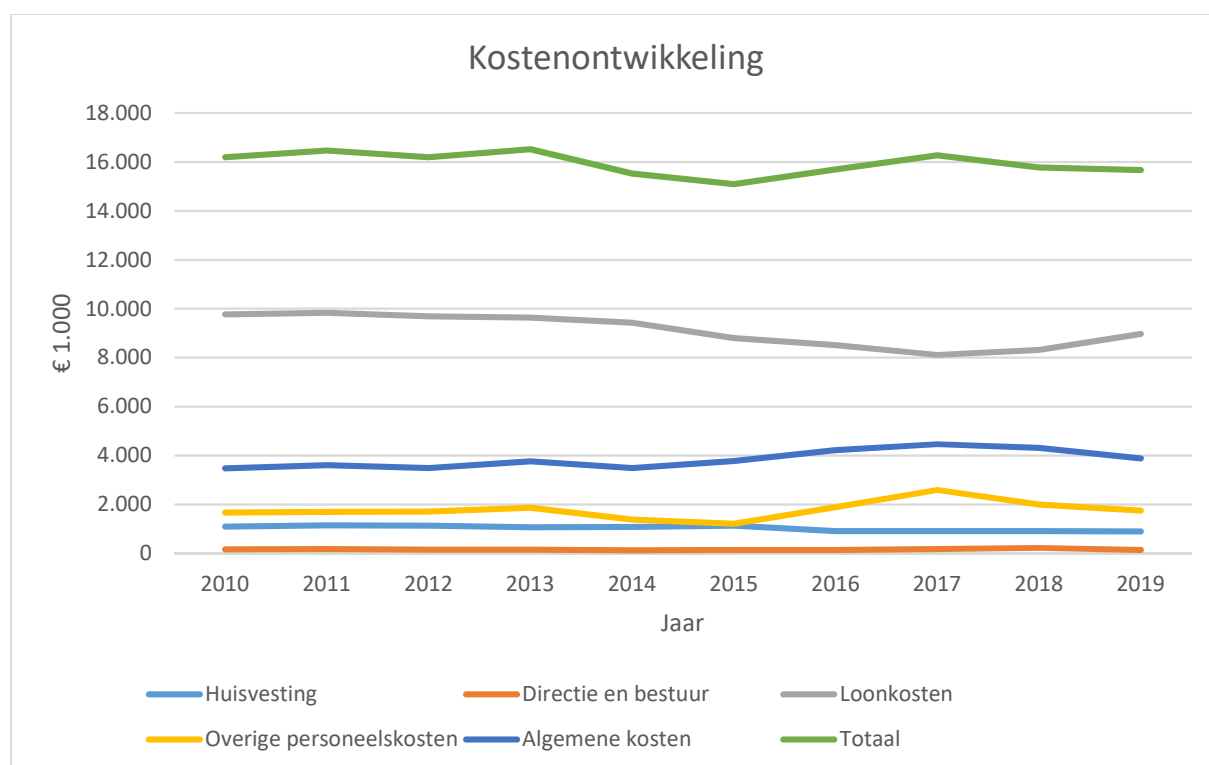
We bereiken onze doorbraakdoelen efficiënt en effectief.

Doorbraakdoel:

In 2022 benutten al onze medewerkers hun talenten optimaal en zijn vakbekwaam.

In 2019 zijn we verder gegaan op de weg die we eerder zijn ingeslagen. Dat betekent dat we op basis van de lean-methode processen efficiënter maken en dat we meer inzetten op automatisering en digitalisering. Onder het motto Samen simpel doen hebben we in 2019 met de medewerkers aandacht besteed aan persoonlijk leiderschap, procesgericht werken en talentontwikkeling. We zien resultaten in kortere doorlooptijden en minder onderhanden werk.

De ontwikkeling van de totale bedrijfskosten vanaf 2010 is in onderstaande grafiek aangegeven.

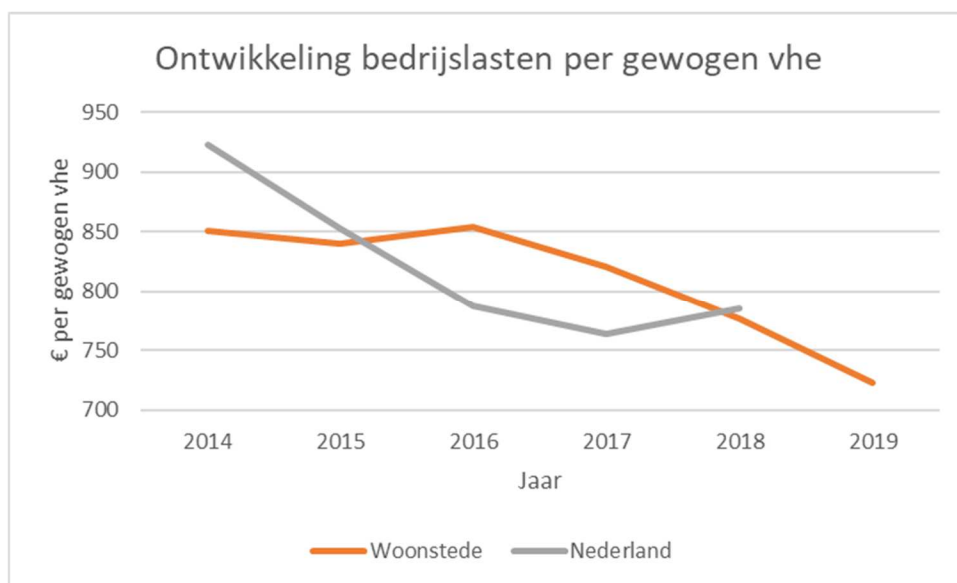


Figuur 7. Ontwikkeling bedrijfskosten.

Verder blijkt uit de grafiek dat de totale bedrijfskosten in 2019 ten opzichte van 2018 licht zijn gedaald. De stijging van de loonkosten door de cao-verhoging en de toename van het aantal fte's hebben we opgevangen met besparingen op ingehuurd personeel en externe advieskosten. Verder hebben we minder afgeschreven op ict vanwege het langer doorlopen van de ict-projecten.

Voor de berekening van de bedrijfslasten per gewogen verhuureenheid maken we gebruik van de systematiek van de Aedes-benchmark. Hierbij worden de kosten van de organisatie verdeeld naar bedrijfslasten, instandhouding en overige activiteiten. Behalve de toegerekende kosten van de organisatie bestaan de bedrijfslasten volgens de Aedes-benchmark ook uit onder andere de beheerbijdrage van de VvE's.

Het verloop van de bedrijfslasten vanaf 2014 in vergelijking met het gemiddelde van Nederland is in onderstaande grafiek opgenomen. De bedrijfslasten 2019 hebben we opgenomen op basis van onze jaarrekening 2019. Het gemiddelde van Nederland voor 2019 wordt in het najaar van 2020 bekend gemaakt.



Figuur 8. Ontwikkeling bedrijfslasten per gewogen verhuureenheid.

De daling van de bedrijfslasten per gewogen verhuureenheid is te danken aan de verlaging van de totale kosten van de organisatie. Daarnaast hebben we de bijdrages aan de VvE's herbeoordeeld. Hieruit bleek dat van de VvE-bijdrages een lager bedrag betrekking heeft op beheer. Ook zonder deze herbeoordeling zijn de bedrijfslasten per gewogen verhuureenheid gedaald.

Voor de bedrijfslasten hebben we als doelstelling geformuleerd dat we in 2022 een lage B in de Aedes-benchmark willen scoren. In het voorjaar van 2019 hebben we de aanpak voor het verlagen van de bedrijfslasten vastgesteld. Het uitgangspunt hierbij is dat we een functionele, vraaggestuurde organisatie willen zijn.

Een functionele corporatie betekent vooral efficiënt en effectief werken, waarbij we met minder mensen het werk willen doen en we technologie inzetten als aanjager van verandering. Dit is voor de komende jaren ook een doorbraakdoel.

Doorbraakdoel:

In 2022 scoren wij bij onderzoek door KWH bij klantpresteren een A.

Een vraaggestuurde corporatie betekent dat het succes van de corporatie wordt afgemeten aan de tevredenheid van de klanten. Daarom hebben we ons als doel gesteld dat we in 2022 een A in de Aedes-benchmark voor klanttevredenheid willen halen.

Met andere woorden, het passende toekomstscenario voor Woonstede is operationele excellentie. Operationele excellentie is de overtuiging om te willen excelleren in de dienstverlening naar klanten. Dit betekent dat alles binnen de organisatie in één keer goed moet, op tijd is en tegen een goede prijs wordt geleverd. Continu verbeteren, beperken van verspillingen in werkprocessen en het slim gebruik te maken van technologie zijn hier ook een essentieel onderdeel van.

Focus op klantwaarde en gedrag leiden eerder tot kostenbesparingen en efficiëntieverbeteringen. Productiviteitsverbetering, verhogen klanttevredenheid en kostenbesparing gaan hand in hand.

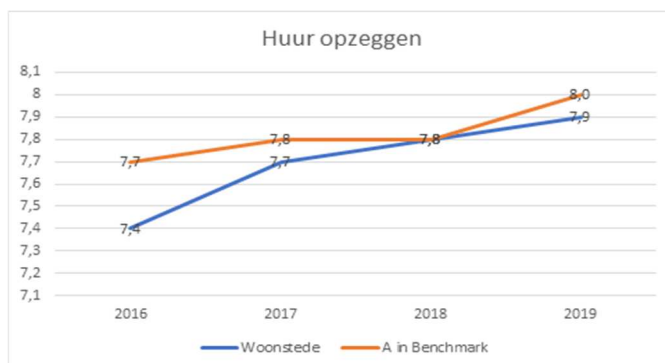
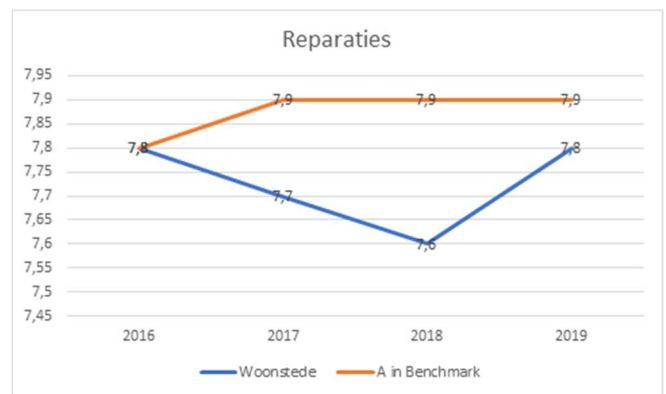
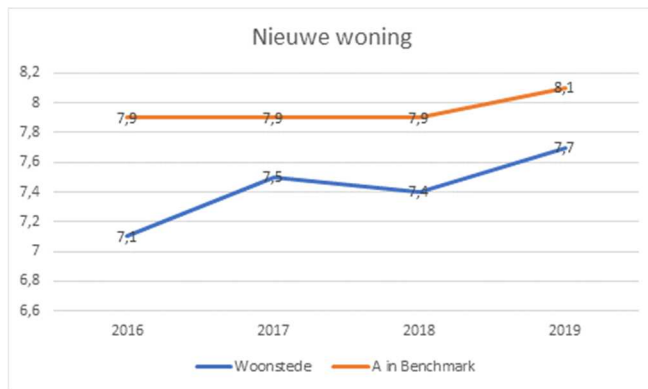
Kort samengevat gaan we voor efficiënt en effectief, met oog voor de klant.

Om dit doel te bereiken is de kostenbewustzijn van de gehele organisatie belangrijk en dat iedereen een bijdrage levert aan de verlaging van de bedrijfslasten. Samen met onze medewerkers zijn we met het volgende aan de slag gegaan:

- 1) Efficiency en effectiviteit. Dit willen we verhogen door de processen te verbeteren met behulp van lean-methode en resultaat verantwoordelijke teams (RvT's). De resultaten van de lean-teams en RvT's worden opgehaald en de doelen voor 2020 worden benoemd.
- 2) Strategische personeelsplanning (=SPP). Voor de komende jaren wordt een SPP ontwikkeld waarin de kwaliteit en hoeveelheid van personeel we de komende jaren nodig hebben om onze uitdaging goed aan te kunnen wordt bepaald.
- 3) Evalueren en inzetten van onderliggende drijvers voor kostenverlaging.
- 4) Inzet automatisering & training. Bij het 'Blijde klant'-initiatief gaat de klant door self-service met een klantenportaal en klantenvolgsysteem voor een groot deel het werk zelf doen. Door meer ICT-inzet door en training voor onze medewerkers moet het werk efficiënter en effectiever worden (alles-in-1-keer-goed en minder herhaalverkeer). In de business case van de "Blijde klant" is opgenomen dat het werk in 2021 met 2 fte minder zal worden uitgevoerd.

Blijde klanten: op weg naar een Blijde Klant

Woonstede gaat voor een Blijde Klant! Het in 2019 vastgestelde dienstverleningsconcept geeft richting aan de wijze waarop wij dit willen doen. Het doel is enerzijds om in de Aedes benchmark naar een A-score voor het huurdersoordeel te groeien. Dit huurdersoordeel wordt onder meer gegeven door huurders die een nieuwe woning betrekken, een reparatie hebben laten uitvoeren of hun huur hebben opgezegd. In de hierna weergegeven grafieken is zichtbaar wat de score in 2016-2019 was voor Woonstede en ook welk cijfer een A-score in de benchmark opgeleverd zou hebben.



Figuur 9a, 9b en 9c. Score Aedes-benchmark huurdersoordeel voor nieuwe woning, reparaties en huur opzeggen.

Naast het behalen van de A-score, willen we ons ontwikkelen naar een functionele, vraag gestuurde corporatie met hart voor de klant. Een functionele corporatie betekent op de eerste plaats dat we efficiënt en effectief werken en technologie inzetten als aanjager van verandering. Een vraag gestuurde corporatie meet het succes aan de tevredenheid, of beter gezegd, het enthousiasme van onze huurders. Dit doen we door eenduidige, transparante en voorspelbare dienstverlening. We geven altijd hetzelfde antwoord op dezelfde vraag ongeacht op welke manier of aan welke medewerker de vraag wordt gesteld. Onze medewerkers maken het verschil. Zij overtreffen verwachtingen en maken van tevreden huurders blij huurders door een klant gedreven houding. Dat geldt voor alle medewerkers van Woonstede!

Klantgedreven werken is de sleutel tot woongeluk voor de huurder en werkgeluk voor de medewerker. Het feit dat onze huurders niet kunnen kiezen op de woningmarkt, is voor ons geen reden om voor een gemiddelde dienstverlening te gaan. Het niet kunnen kiezen geeft ons juist de verplichting om een excellente dienstverlening te bieden. Door de talenten van onze medewerkers juist te benutten en daarmee de medewerker te laten doen waar hij goed in is, maken wij het verschil in onze dienstverlening. Een blij medewerker draagt bij aan het woongeluk van de huurder. Door voortdurend in gesprek te blijven met onze huurders en medewerkers en tevredenheid te meten, verbeteren we continu op de klantprestatie.

KlantBlijmakers

1. We doen de dingen in één keer goed. In 80% van de klantcontacten handelen wij de klantvraag in een keer goed af. Lukt dat niet, dan maken we een concrete vervolgspraak en bewaken we dat deze wordt nagekomen. We voelen en tonen ons eigenaar van de klantvraag.

2. U weet precies waar u aan toe bent. Dat doen we door onze huurders op tijd en juist te informeren over zaken die spelen in de wijk of rond de woning. Ook als we iets niet doen leggen we dat uit.

En als we iets niet weten gaan we op zoek naar een bevredigend antwoord. Wij helpen altijd verder. We zijn eerlijk en duidelijk in onze communicatie. We communiceren op tijd en met respect.

3. Uw mening telt! We betrekken onze huurders vooraf, organiseren structureel klantenpanels en houden regelmatig tevredenheidsonderzoeken.

4. Uw vraag vraagt om een oplossing! Wij denken in kansen en in mogelijkheden en zoeken samen met de huurder naar een oplossing of een passend alternatief. Wij benaderen onze huurders persoonlijk, zijn inlevend en denken mee. We luisteren actief en gaan op zoek naar de vraag achter de vraag. We bieden alternatieven als daarom wordt gevraagd. De regels en het beleid zijn er ter ondersteuning. Als professionals zijn we flexibel en spelen we in op specifieke klantvragen.

Het dienstverleningsconcept

In 2019 stelden we in het dienstverleningsconcept vast hoe onze klantvisie doorwerkt in de inrichting van onze processen, systemen en organisatie en wat de impact is op de medewerkers. Op basis van dit document zijn onze keuzes ten aanzien van onze dienstverlening toetsbaar en uitlegbaar. Het dienstverleningsconcept is erop gericht onze organisatiedoelstellingen te realiseren.

Klantcontactsoftware

Om de ambities op klantpresteren en medewerkerstevredenheid te realiseren is moderne klantcontactsoftware aangeschaft voor een nieuwe website, een selfservice huurdersportaal, een klant volgsysteem, kennisbank en multi channel communicatie.

De software moet onze primaire klantprocessen ondersteunen en de medewerkers zodanig faciliteren dat we de doelstelling: het realiseren van een zo hoog mogelijke klant- en medewerkers-tevredenheid en een zo effectief en efficiënt opererende, realiseren.

Programma Blij Klant

De implementatie van het dienstverleningsconcept vindt plaats aan de hand van het 'programma Blij Klant'. Het programma beschrijft de samenhang en de realisatie van alle projecten die een bijdrage moeten leveren aan het realiseren van de doelstelling van het programma Blij Klant.

Doelstelling Programma Blij Klant

Het programma Blij Klant heeft als doel om in 2022 (te meten vanaf 2023) een A-score in de Aedes-benchmark te behalen voor het huurdersoordeel. De strategische visie, oftewel de 'stip op de horizon' staat beschreven in het document: 'Woonstede op weg naar een Blij Klant in 2022- Van klantvisie tot een klant gedreven organisatie' van maart 2019.

De algehele (overkoepelende) doelstelling van de projecten die onderdeel uitmaken van het programma 'blij klant' luidt als volgt:

Het optimaliseren van het afhandelen van alle klantverzoeken op een zodanige wijze dat er enerzijds een tijdsbesparing wordt gerealiseerd en anderzijds de klanttevredenheid wordt verhoogd. De op deze wijze in het proces gerealiseerde tijdsbesparing wenden we aan om onze maatwerk dienstverlening nog verder te verbeteren en daarmee een (significante) bijdrage te leveren aan het verhogen van de klanttevredenheid.

Programmaresultaat

Om bovenstaande doelstelling te realiseren, zijn de volgende resultaten gedefinieerd die dit programma moet opleveren:

We realiseren de voorgenomen tijdsbesparing én een hogere klanttevredenheid door alle standaard klantvragen eenduidig, op tijd en zo veel mogelijk digitaal af te handelen door:

Organisatie

- het vertalen van onze strategische klantvisie (blijve klant) naar de inrichting en realisatie van het (nieuwe) team Klantenservice;
- een adequate beheerorganisatie voor het uitvoeren van het benodigde functioneel beheer en kennisbeheer;
- het introduceren van het taakgericht werken (om de voortgang van het afhandelen van klantverzoeken te managen);
- het implementeren van diverse sturingsmechanismen door het definiëren en inrichten van Kritische Prestatie Indicatoren (KPI's) die we ontsluiten/aanbieden via dashboards en rapportages;

Applicatie

- de inzet van een nieuw intranet.
- de inzet van een kennisbank;
- de inzet van een klantvolgsysteem;
- de inzet van Self Service Scenario's om op eenvoudige wijze (de intake van) processen te ondersteunen
- de inzet van een nieuwe telefonie oplossing, inclusief daarop toegesneden bereikbaarheidsbeleid;
- het integreren van (met een koppeling) het klantportaal, het klantvolgsysteem, de kennisbank, de telefooncentrale en het DMS met Tobias AX;
- de inzet van een nieuwe website;
- de inzet van een huurder/klantportaal (ter ondersteuning van het selfservice concept door het inrichten van self service scenario's);
- het formuleren van eisen en wensen t.a.v. het optimaliseren van ons huidige Document Management Systeem (DMS);

Uiteraard moeten bovenstaande resultaten ook een bijdrage leveren aan het verbeteren van onze maatwerk dienstverlening. Onder andere doordat klantinformatie eenduidig, niet redundant, actueel en real time beschikbaar is voor zowel medewerkers als klanten. Door deze (verbeterde) maatwerk dienstverlening wordt de klanttevredenheid ook verhoogd.

Scope

Het programma Blijve Klant is onderverdeeld in vier projecten:

- 1) Project Embrace
- 2) Project Klantenservice
- 3) Project Telefonie
- 4) Project Beheerorganisatie

In 2019 zijn voor deze vier projecten projectteams gevormd en projectplannen geschreven met een duidelijke opdracht en doelstelling. De implementatie start vanaf januari 2020.

2.4 Risico's en maatregelen

Risicobeheersing

We beschouwen het risicomanagement als een onderdeel van de planning- en controlcyclus en de administratieve organisatie. Zo waarborgen we dat risicomanagement als sturings- en beheersingsinstrumentarium ingebed is in de hele organisatie en dat het een continu proces is waarbij met een gemeenschappelijk referentiekader op gestructureerde wijze risico's beheerst worden in relatie tot de organisatiedoelstellingen.

Risico's zijn gebeurtenissen die een negatief effect hebben op het bereiken van de organisatiedoelstellingen. Risico's ontstaan als gevolg van het geheel of gedeeltelijk ontbreken van informatie over, inzicht in of kennis van een gebeurtenis, de gevolgen daarvan, of de waarschijnlijkheid dat een gebeurtenis zich voordoet.

We drukken de risicobereidheid in financiële termen uit op basis van de ratio's van het WSW en de Aw. De risicobereidheid is hierbij laag. We hanteren een zekere bandbreedte ten opzichte van de criteria van het WSW en de Aw. We bewaken de consistentie tussen de doelstellingen, de risicobereidheid, de strategie en de genomen maatregelen.

Onze organisatie hebben we ingericht via het principe van de Three Lines of Defence. De eerste lijn wordt gevormd door de diensten Vastgoed, Wonen en Bedrijfsondersteuning. De tweede lijn wordt ingevuld door de afdeling Control, die rechtstreeks onder de directeur-bestuurder is gepositioneerd en die direct toegang heeft tot de auditcommissie van de Raad van Commissarissen. De derde wordt ingevuld door een derde partij die voor ons de interne controle op de processen uitvoert. Hun bevindingen worden besproken met het lijnmanagement, de controller en de auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Voor de operationele activiteiten houden we bijeenkomsten met medewerkers over de doelstellingen van de organisatie, de risico's die er zijn die het behalen van deze doelstellingen kunnen belemmeren en de beheersmaatregelen die moeten worden genomen. De business controllers bespreken de risico's per dienst met de verantwoordelijken. In de kwartaalrapportages is een paragraaf opgenomen over de belangrijkste risico's en de beheersing daarvan.

Risico's in relatie tot financiële verslaggeving worden verkleind door het betrekken van de controller bij de jaarverslaggeving, overeenkomstig het reglement financieel beleid en beheer. Daarnaast volgen de leden van de Raad na hun benoeming een introductieprogramma waarin aandacht wordt besteed aan de financiële verslaggeving, conform het bestuursreglement en het reglement van de Raad.

Integriteitsrisico's worden verkleind door toepassing van de regeling screeningsbeleid voor medewerkers op sleutelposities, de uitvoering van het integriteitsbeleid, ICT-autorisaties en controles op de bewerking van informatie. Veiligheidsrisico's dekken wij af met maatregelen en processen geformuleerd in onder andere asbest- en brandveiligheidsbeleid. Ingeval van calamiteiten die de bedrijfsvoering betreffen, is een bedrijfsnoodplan en een continuïteitsplan beschikbaar om de dienstverlening te waarborgen.

Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW

In 2019 hebben de MT-leden en de directeur-bestuurder ten behoeve van de risicoanalyse de risico's zoals ze zijn genoemd in de onderdelen Bedrijfsmodel en Governance & Beheersing Organisatie van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW doorgenomen. Achtereenvolgens is het beschreven

risico behandeld, de criteria van het WSW voor een laag en hoog risico, onze werkwijze of situatie, onze inschatting van het risico en onze inschatting van de impact.

Vervolgen is per beschreven risico de koppeling aan onze doelstellingen (betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid) of aan onze randvoorwaarden (governance en financiële continuïteit) gemaakt. We hebben benoemd welk MT-lid de eigenaar is van het risico, wat onze risicobereidheid is, wat de risicostrategie is (accepteren, vermijden, reduceren of overdragen) en welke maatregelen we hebben om het risico te beheersen.

We staan voor een uitdagende periode. We willen graag voldoende betaalbare woningen van een goede kwaliteit, een dienstverlening die door onze klanten als top wordt gewaardeerd en die wordt gerealiseerd met een efficiënte organisatie. De bouwprijzen stijgen meer dan de huuropbrengsten. De rente op nieuwe langlopende leningen is historisch laag, waardoor de operationele kasstroom op orde kan worden gehouden. Het gevaar van een slechte verhouding tussen leningportefeuille en waarde van het vastgoed en van een slechte verhouding tussen leningportefeuille en operationele kasstroom ligt wel op de loer.

We zien dit terug in de uitwerking van de risico's op basis van het gezamenlijk beoordelingskader. We willen graag werken aan de transitie van de woningportefeuille. De operationele kasstroom voldoet aan de normen van Aw en WSW, doch is niet voldoende om substantieel bij te dragen aan investeringen in verbeteringen van het bestaande bezit en investeringen in nieuwbouw. We zijn afhankelijk van verkopen, al dan niet Koopgarant, en van aan te trekken leningen.

De verkoopprognoses halen we jaarlijks. De uitbreiding van de Koopgarant-portefeuille is wel een bron van aandacht. Op basis van beleidswaarde is het aandeel Koopgarant op onze balans inmiddels 19% van het balanstotaal. De norm van Aw en WSW is hier 5%.

De leningportefeuille in relatie tot de waarde van het vastgoed voldoet aan de voorlopige norm van 75% loan to value op beleidswaarde. De omvang van de leningportefeuille in relatie tot de operationele kasstroom (dit zegt ons in hoeveel jaar we de leningportefeuille uit de operationele kasstroom zouden kunnen aflossen) is een aandachtspunt. Op basis van de jaarrekening 2019 is de omvang van leningportefeuille 25 maal de operationele kasstroom. In 2018 was dit 52. Aw en WSW hanteren hiervoor een norm van 30.

Dit kengetal is sterk afhankelijk van de omvang van de operationele kasstromen. Door aanpassingen in het onderhoud en de vennootschapsbelasting (al dan niet met terugwerkende kracht) zien we grote verschillen tussen de begrote en werkelijke operationele kasstromen. Over 2019 was de operationele kasstroom 14,2 miljoen euro en over 2018 was dit 7,2 miljoen euro. Het verschil is vooral veroorzaakt de vennootschapsbelasting. In 2019 hebben we 2,8 miljoen terugontvangen en in 2018 hebben we 3,5 miljoen betaald. In de paragraaf over de vennootschapsbelasting bij het onderdeel financieel beheer is dit nader toegelicht.

Als onderdeel van de operationele kasstroom zijn de onderhoudskosten hoger dan Aw en WSW als norm hebben gesteld. Dit is echter een norm die nog geen rekening houdt met de verdeling tussen onderhoud en investeringen van verbeteringen in het bestaande bezit, zoals dit in juli 2019 door Aw en WSW is gedefinieerd. Daarnaast ervaren we dat we een goed zicht hebben op de kwaliteit van de buitenkant van de woningen. De binnenkant van de woningen en dan met name de badkamers, keukens en toiletten inventariseren we in 2020 en 2021.

De beheerskosten van onze organisatie bevinden zich in de Aedes-benchmark op het gemiddelde niveau. We streven naar een lage B in 2022. Over 2019 zijn de beheerskosten ten opzichte van 2018 gedaald. We verwachten een stijging van de beheerskosten in 2020 als gevolg van de investeringen in het project De Blijde Klant en als gevolg van de verhoging van de cao-lonen. Vanaf 2021 verwachten we een de efficiencyvoordelen van het project De Blijde Klant.

Biomassacentrale

De Nederlandse regering wil dat de jaarlijkse CO₂-uitstoot van Nederland in 2030 is teruggebracht naar 50 procent van de uitstoot in 1990. Om die reden mogen centrales vanaf dat jaar geen kolen meer verstoken. Waar mogelijk worden kolencentrales zo snel mogelijk omgebouwd tot centrales voor biobrandstof. Naast wind- en zonne-energie blijven brandstoffen interessant omdat ze een meer stabiele bron van energie zijn. Nederland heeft meer dan 10 miljard euro subsidie gereserveerd voor een overgang naar biomassa-energie.

In NRC van 3 oktober 2019 is de uitkomst van een onderzoek van de Europese koepelorganisatie voor de wetenschap EASAC opgenomen, dat concludeert dat op grote schaal energie opwekken uit biomassa geen klimaatvriendelijk alternatief is voor fossiele brandstoffen. Het op grote schaal hout verbranden in plaats van steenkool levert niet minder CO₂-uitstoot op en is schadelijk voor de omgeving.

Ongeveer 31,5% van onze woningen is aangesloten op de biomassacentrale in Ede. Als de woningen worden ontkoppeld van de biomassacentrale en worden aangesloten op een andere bron, heeft dit volgens informatie die we van derden hebben ingewonnen geen invloed op de energielabeling van de woningen. Wel heeft dit tot gevolg dat we de woningen moeten voorzien van andere warmtebronnen. Dit betekent onder andere:

1. Voor bestaande bouw moet een andere collectieve warmtebron worden gezocht, bijvoorbeeld collectieve WKO's. De kosten hiervan zijn niet bekend. Tevens moet er rekening gehouden met extra ingrepen (bijvoorbeeld extra isoleren en sloopkosten om de bestaande installatie aan te passen aan de nieuwe installatie).
2. Bij de nieuwbouwwoningen zal dan gebruik moeten worden gemaakt van bijvoorbeeld individuele warmteluchtpompen. De extra kosten hiervan worden geraamd op € 20.000 tot € 25.000 per woning inclusief btw.
3. Er zijn door huurders individuele contracten afgesloten met het warmtebedrijf Ede. Als de woningen van deze huurders worden afgekoppeld van het warmtenet, dan brengt dat kosten met zich mee. De hoogte van deze kosten en voor wiens rekening deze kosten komen is niet bekend.

We volgen de berichtgeving over de biomassa en we maken scenario's om inzichtelijk te maken wat de kosten zijn en wat het effect is op de financiële ratio's. Voor de projecten maken we een afzonderlijke variant met een extra investering voor een alternatieve warmtebron.

Bouwkostenstijging

Voor de impact van veranderingen van de macro-economische parameters op onze begroting en de kengetallen, voeren we een gevoeligheidsanalyse uit voor de huuropbrengsten, de bouw- en onderhoudskosten en de ontwikkeling van de rente.

In de begroting 2020 – 2024 hebben we voor de huurverhoging en de rente op nieuw aan te trekken leningen de parameters gehanteerd die de Aw op 16 augustus 2019 in de Leidraad economische parameters dPi 2019 heeft gepubliceerd. De indexering van de bouw- en onderhoudskosten hebben we

hoger ingeschat dan de Aw. Dit hebben we gedaan omdat uit onze eigen ervaring en uit externe gegevens bleek dat de stijging van de bouw- en onderhoudskosten hoger zouden kunnen uitvallen dan de uitgangspunten van de Aw. Hieronder is de indexering van de Aw en die van ons weergegeven.

Indexering bouw en onderhoud		
Jaar	Aw	Woonstede
2020	2,9%	6,0%
2021	2,3%	5,5%
2022	2,4%	5,0%
2023	2,5%	4,5%
2024	2,5%	4,0%

Tabel 43. Indexering kosten bouw en onderhoud.

Ten opzichte van de uitgangspunten van de Aw hebben we hiermee het risico op hogere prijsstijgingen voor meerdere jaren ingerekend.

Gevoeligheidsanalyse begroting 2020 - 2024

Om de gevoeligheid van de begroting voor de gehanteerde uitgangspunten in beeld te brengen, hebben we enkele scenario's doorgerekend. We hebben ten opzichte van de basis gevarieerd met 1% hogere en lagere huurverhoging en met 1% hogere en lagere kosten voor nieuwe financieringen en herfinancieringen. Hieronder presenteren we de uitkomsten voor de ICR en de LTV. Dit zijn de twee belangrijkste financiële ratio's.

				
ICR 2024				
Norm > 1,4				
Huurverhoging	1,88	2,15	2,46	
Rente	1,69	2,15	2,94	
LTV 2024				
Norm < 75%				
Huurverhoging	63,8%	62,7%	61,5%	
Rente	63,6%	62,7%	61,7%	

Figuur 10. Scenario's ICR en LTV.

Verder hebben we de afzonderlijke invloed in beeld gebracht van de RVV-subsidie (korting op de verhuurderheffing bij nieuwbouw met een huur onder de eerste aftoppingsgrens) en het niet uitbreiden van de Koopgarant-portefeuille. Ook hier hebben we dit berekend voor de ICR en de LTV. We hebben bij deze twee varianten de invloed op de financiering van de investeringen toegevoegd.

Omschrijving	Norm	Basis	Scenario
ICR			
Alle nieuwbouw met RVV-subsidie	> 1,4	2,15	2,10
Geen uitbreiding koopgarant-portefeuille	> 1,4	2,15	2,15
Combinatie van het bovenstaande	> 1,4	2,15	2,10
LTV			
Alle nieuwbouw met RVV-subsidie	< 75%	62,7%	60,2%
Geen uitbreiding koopgarant-portefeuille	< 75%	62,7%	65,4%
Combinatie van het bovenstaande	< 75%	62,7%	62,9%

Tabel 44. Scenarioanalyse RVV-subsidie en Koopgarant.

De invloed op de ICR is in beide situaties beperkt. Bij de RVV-subsidie worden de lagere huurinkomsten gecompenseerd door lagere rentelasten. Bij het stabiliseren van de Koopgarant-portefeuille gebeurt het omgekeerde, hogere rentelasten worden gecompenseerd door hogere inkomsten uit het doorexploiteren van de woningen.

Bij de LTV zien we het effect van een lagere externe financiering bij het gebruik maken van de RVV-subsidie en een hogere externe financiering bij het stabiliseren van de Koopgarant-portefeuille, omdat in die situatie een deel van de financiering door verkoop wegvalt. Onderstaande tabel geeft inzicht in de verschuivingen in de financieringsverhoudingen.

Omschrijving	Basis- begro- ting	RVV-subsidie	Koopgarant stabiel	Combinatie van beide
Operationeel	21%	22%	21%	22%
Verkoop	29%	32%	19%	21%
Leningen	50%	46%	60%	57%

Tabel 45. Financiering van de investeringen.

2.5 Bestuur en organisatie

Woonstede kent sinds 1 juli 2017 een eenhoofdige directie met een managementteam. De hoofdstructuur is weergegeven in figuur 11.

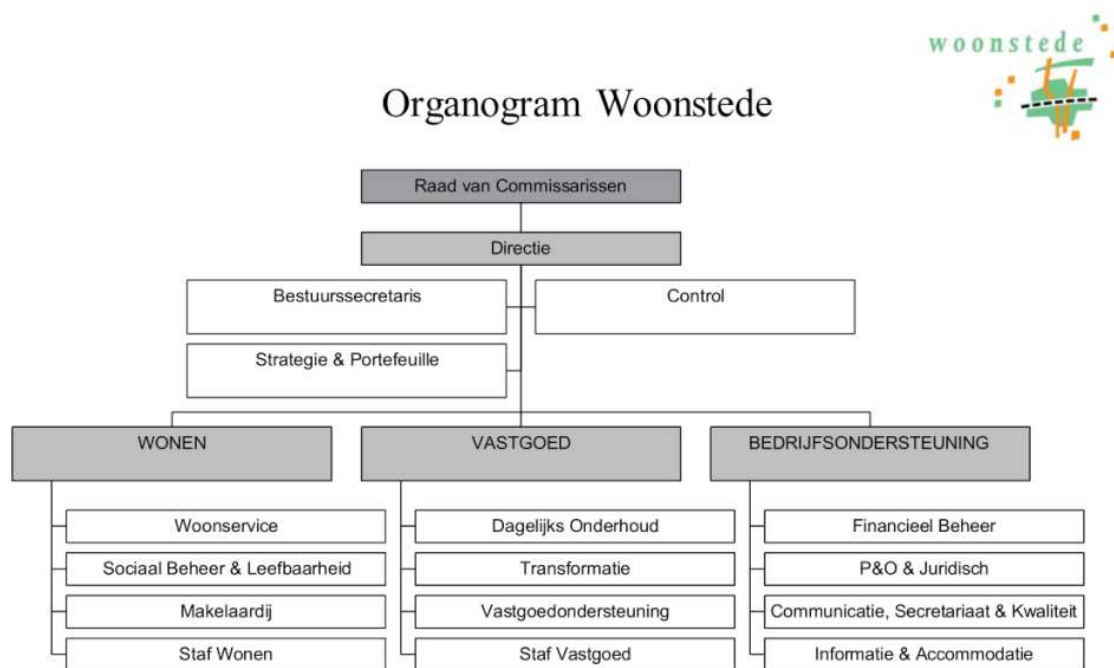
Samenstelling managementteam

De directeur-bestuurder, de manager Wonen, de manager Vastgoed en de manager Bedrijfsondersteuning vormen gezamenlijk het meningsvormend managementteam. Zij overleggen met een vaste frequentie (2 wekelijks) in de vorm van een managementoverleg. Daarbij worden beslissingen genomen voor Woonstede als geheel.

De bestuurssecretaris faciliteert het managementteam bij het beleid- en besluitvormingsproces en neemt vanuit die rol deel aan het managementoverleg. De controller adviseert het managementteam bij belangrijke beslissingen op de eigen resultaatgebieden (o.a. financieel beleid, realisatie doelstellingen, investeringsbeslissingen, interne beheersing, compliance, risicomanagement, etc.). Afhankelijk van de agenda neemt de controller, als adviseur, deel aan het managementoverleg. De controller en de bestuurssecretaris maken geen deel uit van het managementteam.

Besluitvorming

In het managementoverleg worden beslissingen genomen voor geheel Woonstede. Daarbij is het managementoverleg meningsvormend en neemt de directeur-bestuurder de bestuursbesluiten voor Woonstede als geheel. De directeur-bestuurder is eindverantwoordelijk voor de genomen besluiten.



Figuur 11. Organogram per 1 januari 2019

Organisatieontwikkeling

De wereld om ons heen verandert en dat heeft ook gevolgen voor Woonstede. In het kader van de in 2016 ingezette organisatieontwikkeling Samen Simpel Doen zijn er in 2019 diverse stappen ondernomen.

Samen Simpel Doen

Samen staat voor het besef dat verandering alleen komt als je met elkaar gelijkwaardig het gesprek aan gaat, je open stelt voor andere denkbeelden en je veilig voelt om te participeren. We doen het met elkaar, we doen het samen! Een goede dialoog is een voorwaarde om van elkaar te kunnen leren.

Simpel omdat processen en activiteiten vaak onnodig ingewikkeld zijn. We gaan op zoek naar de kern, dat waar het om gaat, voor de klant, voor de belanghouders. De franje, de 'overbodige' regeltjes kunnen weg.

Doen! Omdat we tot nu toe heel goed zijn in het formuleren en bediscussiëren van hoe het zou moeten. Dan duurt het vaak heel lang voordat je kunt beginnen. Al doende leren, daar gaat het om.

Ontwikkelteam

Het Ontwikkelteam bestaat uit medewerkers en leidinggevenden. Het Ontwikkelteam helpt de organisatie door het spiegelen van patronen en gedrag (en het effect hiervan) in relatie tot het thema Samen, Simpel Doen. Dit doet het Ontwikkelteam door middel van een aantal activiteiten:

- Het op de agenda krijgen en houden van het thema Samen Simpel Doen op alle niveaus in de organisatie;
- Ambassadeurschap van Samen Simpel Doen;
- Opstellen Plan van Aanpak per fase voor Samen Simpel Doen;
- Signaleren en opvolgen van zaken die niet bijdragen aan Samen Simpel Doen;
- Signaleren en opvolgen van verspillingen.

Continu verbeteren

Er is ook in 2019 veel aandacht besteed aan het verbeteren van onze processen. In verschillende teams wordt gewerkt met dagstarts of weekstarts. Doel is om het gedachtegoed van continu verbeteren te implementeren en te borgen in onze organisatie.

Sterke Punten

Woonstede vindt het belangrijk dat medewerkers hun sterke punten kennen én zoveel als mogelijk inzetten bij hun werk voor Woonstede. Wij hebben hier een speerpunt (doorbraakdoel) van gemaakt, te realiseren in 2022. Medewerkers kunnen aan de hand van de Sterke Punten methode inzicht krijgen in hun sterke punten. In 2019 hebben ca. 40 medewerkers gebruik gemaakt van dit aanbod. In 2020 willen we dit aantal uitbreiden en willen we ook bekijken hoe we het inzetten van ieders sterke punten kunnen bevorderen.

Deel-Goed

De bestuurders van Patrimonium, Rhenam, Woonstede, Idealis en de Woningstichting hebben samen een initiatief ontwikkeld met de naam "Deel-Goed". Het doel van Deel-Goed is elkaar te versterken, te ondersteunen, kennis te delen en krachten te bundelen, op verschillende niveaus binnen de organisaties. In 2018 heeft ook Woningstichting Barneveld zich bij Deel-Goed aangesloten.

Dit samenwerken doen we al langere tijd met de woonruimteverdeling (via Huiswaarts.nu). Inmiddels zijn ook er ook Deel-Goed teams op het gebied van HRM, Communicatie, Vastgoed, Bestuurssecretarissen en Control/Financiën.

Personeel

Op 31 december 2019 hadden we 135 medewerkers in dienst, of wel 124,6 fte. Ten opzichte van 2018 betekent dit een stijging in zowel aantal medewerkers als fte, van resp. 5 personen en 5 fte. De gemiddelde leeftijd binnen onze organisatie bedraagt aan het einde van het verslagjaar 50,7 jaar, een kleine stijging t.o.v. 2018.

Gemiddeld zijn onze medewerkers 13 jaar in dienst. De verhouding man/vrouw is ten opzichte van het vorig jaar vrijwel gelijk gebleven, resp. 60,8% mannen (82 personen) en 39,2% vrouwen (53 personen). Het percentage parttimers is iets toegenomen ten opzichte van vorig jaar, van 31,5% toen naar 34% nu. Van onze medewerkers werkt 66 fulltime.

De flexibele schil (uitzendkrachten, gedetacheerde medewerkers, zzp'ers) bedroeg op 31 december 2019 30 medewerkers, tezamen 20 fte. Eind 2019 waren er 2 stagiaires werkzaam bij onze organisatie. Ter vergelijking, eind 2018 bedroeg de inleen 19,8 fte (28 personen) en 1 stagiaire.

Opleiding en loopbaanontwikkeling

We vinden duurzame inzetbaarheid van mensen belangrijk. Daarom stimuleren wij medewerkers om gebruik te maken van het persoonlijk ontwikkelingsbudget vanuit de cao Woondiensten. Elke medewerker kan zelf kiezen hoe hij dit budget inzet voor zijn eigen loopbaan. In 2019 is hieraan circa € 17.805 besteed. Aan opleidingen die nodig waren voor het vervullen van een functie is circa € 205.836 uitgegeven.

Verzuim

Het verzuimpercentage (inclusief langdurig verzuim) ligt aan het einde van 2019 op 4,6%. Dit is een lichte daling ten opzichte van 2018. We kennen geen instroom in het kader van de Wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen (medewerkers die na twee jaar ziekte en meer dan 35% arbeidsongeschiktheid de WIA instromen).

Duurzame inzetbaarheid

In het kader van duurzame inzetbaarheid en arbeidsmobiliteit is de in 2016 gestarte deelname aan Samenwerk@corporatie gecontinueerd. Het doel is als gezamenlijke corporaties de duurzame inzetbaarheid van medewerkers te vergroten en de onderlinge (kennis)uitwisseling te bevorderen. Zo hebben we in 2019 o.a. georganiseerd/aangeboden:

- Een online loopbaanwijzer
- Een talentenscan
- Een loopbaancoach/matchmaker
- Stage 10 daagse

Medewerkersonderzoek

Eens per twee jaar vindt er een medewerkersonderzoek plaats. De laatste was in 2018, de volgende zal in 2020 plaatsvinden. In 2019 is gekozen voor een tussenmeting. Aan de medewerkers werd een vijftal vragen voorgelegd over één bepaald thema. Deze tussenmeting vond in december 2019 plaats, de resultaten worden in januari 2020 verwacht.

Integriteit en omgangsvormen

In 2019 zijn er bij de vertrouwenspersonen integriteit geen meldingen geweest in het kader van de meldregeling. Wel heeft er een aantal adviesgesprekken plaatsgevonden. De vertrouwenspersonen hebben geen aanleiding gezien zelf onderwerpen ter sprake te brengen.

Externe vertrouwenspersoon Ongewenste omgangsvormen heeft in 2019 geen meldingen van ongewenste omgangsvormen ontvangen.

De interne vertrouwenspersonen ongewenste omgangsvormen hebben in 2019 meerdere gesprekken gevoerd met medewerkers die behoefte hadden aan opvang, advies of ondersteuning binnen de regeling Ongewenste omgangsvormen. Het aantal gesprekken komt overeen met dat van voorgaande jaren. Er zijn in 2019 geen formele klachten ingediend.

Maatschappelijk ondernemen

We zetten in op duurzaam wonen en werken om de woonlasten van onze bewoners te beperken en een bijdrage te leveren aan de gewenste verduurzaming van de samenleving.

We houden vast aan onze duurzaamheidsambities, bieden klanten met zorgindicatie zelfstandige woonruimte en zetten ons in voor een leefbare woonomgeving.

Energieprestatie

Volgens de Aedes benchmark 2019 scoort Woonstede een A voor duurzaamheid, de energie-index is 1,32 en CO₂-uitstoot warmtevraag 15,2 kg/m²/jaar. In het uitvoeringsprogramma Duurzaam Ede 2015-2020 heeft de gemeente Ede onder andere de volgende doelen verwoord:

1. In 2020 zijn 20.000 woningen aangesloten op de bio-energie-centrale (ongeveer 40%).
2. Extra inzet op stimulering zonne-energie.

Woonstede wenst hier graag een bijdrage aan te leveren om ook de woonlasten van de huurder te verlagen. Eind 2019 waren ca. 3.300 woningen aangesloten op de bio-energie-centrale. Daarmee steeg het aandeel woningen op bio-energie in ons totale bezit van ruim 31,5% (2018) naar 33,4% (2019). In 2019 heeft Woonstede het aandeel woningen dat profiteert van zonne-energie, mede door subsidies, uitgebreid naar 28,6% (in 2018 was dit 14,9%).

Energie bv

Woonstede is sinds 10 december 2013 enig aandeelhouder van de Woonstede Energie bv die het recht heeft tot exploitatie en concessie van achtennegentig (98) warmtepompinstallaties in de woonwijken Kernhem en Enka te Ede.

Onze bedrijfsvoering

De energieprestatie van onze bedrijfsgebouw valt in label B. We hebben besloten om t.a.v. de energievoorziening ons pand te laten aansluiten op de bio-centrale. De contracten hiervoor zijn getekend, de daadwerkelijke aansluiting zal naar verwachting medio 2020 plaatshebben. Een belangrijke voorwaarde daarvoor is de realisatie van de infrastructuur tussen Woonstede en de bio-centrale.

Ons wagenpark vervangen we duurzaam. Vier bedrijfsauto's rijden al elektrisch. In 2019 hebben we contracten getekend voor nog eens twee elektrische bedrijfsauto's. Deze worden in 2020 geleverd.

Alle bussen hebben zonnepanelen.

Steeds meer lampen worden vervangen door LED-lampen. Onze computerservers draaien bij een serviceprovider (BIT), waardoor er minder energie en grondstoffen worden gebruikt.

Stage en afstuderen

We willen mensen de kans bieden werkervaring op te doen en maken een verbinding tussen school en praktijk. We doen dit door stageplekken, afstudeerplekken, maatschappelijke stages en werkervaringsplaatsen. In 2019 liepen er drie studenten bij ons stage.

Participatiewet

We hebben één persoon in dienst uit het doelgroepenregister in het kader van de participatiewet.

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad (OR) van Woonstede ziet zichzelf als een bruggenbouwer tussen werkgever en werknemers in de meest brede zin van het woord. Dankzij de goede en open contacten tussen de OR en de bestuurder betekent dit in de praktijk, dat de OR met name een meedenkende en toetsende rol vervult. Er is altijd ruimte om van gedachten te wisselen en samen te denken over oplossingen, waarbij begrip is voor elkaars zienswijzen.

De OR kende bij de start van het jaar vijf bestuursleden. Voor 2019 stonden er verkiezingen op het programma. Omdat er niet meer kandidaten waren gesteld dan er plaatsen in de ondernemingsraad waren te vervullen zijn de verkiezingen niet gehouden en de kandidaten direct gekozen.

De OR bestaat aan het eind van het jaar uit zeven bestuursleden:

- Bianca Janssen-Lentjes (voorzitter)
- Charlotte van der Donk-Bomon (vicevoorzitter)
- Anke Kappenberg-van Dongen
- Ellen Groenestein
- Maarten van Wensveen
- Danny Wuck
- Jack Elwuar.

De OR heeft in het verslagjaar instemming gegeven over:

- Continueren kaderbepalingen
- Risico inventarisatie & Evaluatie 2019
- Gedragscode voor werken in en aan woningen van Woonstede
- ARBO Beleidsverklaring
- Protocol ongewenste omgangsvormen

Daarnaast is advies gegeven over:

- Project Blijde klant

Geschillencommissie woningcorporaties Valleigebied

Op 31 december 2018 hield de geschillencommissie WERV op te bestaan. Woonstede en de andere WERV corporaties sloten zich formeel per 1 mei 2019 aan bij de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied. In de tussengelegen periode werden de lopende zaken al door deze geschillencommissie behandeld. In 2019 zijn er voor Woonstede vier zaken aan de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied voorgelegd.

De eerste zaak was niet-ontvankelijk en de tweede zaak is ongegrond verklaard. Woonstede nam beide adviezen van de geschillencommissie over. De derde en vierde zaak zijn gedeeltelijk gegrond verklaard. Woonstede nam betreffende adviezen gemotiveerd niet over. Er zijn op 31 december 2019 geen zaken meer in behandeling.

<i>Geschiedenis</i>	<i>Ontvankelijk</i>	<i>advies</i>	<i>Gegronde/ongegronde</i>	<i>Volg advies</i>
Klacht over het Functioneren van de mechanische ventilatie en stankoverlast in de woning	<i>nee</i>	<i>n.v.t.</i>	<i>n.v.t.</i>	<i>n.v.t.</i>
Klacht over kleurverschil deurrandjes keukenkasten. klacht over schade veroorzaakt door de aannemer	<i>ja</i>	Woonstede is naar het oordeel van de geschillencommissie niet aansprakelijk voor de door klager getoonde schade	ongegronde	Ja
Vanwege de renovatie van de woning zijn de volgende drie klachten behandeld: 1. Op de bovenverdieping zijn de bestaande muren niet intact gebleven, terwijl dit volgens de tekeningen in het renovatiekeuzeboekje wel de bedoeling was. 2. De keukenmuur zou blijven staan maar heeft Woonstede toch verwijderd. 3. De leidingen van het warmtenet zouden in de meterkast worden geplaatst maar dat is niet gebeurd.	<i>ja</i>	Klacht 1: Woonstede koos voor de muren van de bovenverdieping niet de meest fraaie oplossing. Naar het oordeel van de commissie is dit niet zo onredelijk dat dit hersteld of gecompenseerd moet worden. Maar als klagers dit wel wensen kunnen ze dit bij Woonstede aangeven. Klacht 2: Woonstede heeft de fout goed hersteld. Klacht 3: Woonstede gaf geen garantie dat de leidingen in de meterkast konden worden geplaatst en koos voor een praktische oplossing.	Gedeeltelijk gegronde v.w.b. klacht 1 Ongegronde v.b.t. klacht 2 en 3	Nee De overwegingen van de GWV sluiten niet aan op het advies. Woonstede volgt de overwegingen, maar het letterlijke advies niet.
Vanwege de sloop van de woning van klaagster is de volgende klacht behandeld: Klaagster vindt dat Woonstede de keuken en vloer moet betalen buiten de verhuiskostenvergoeding om omdat hierover afspraken zijn gemaakt. Volgens klaagster heeft Woonstede toegezegd de nieuwe woning te bouwen en in te richten volgens Programma van Eisen en handboek voor toegankelijkheid. De huidige voorzieningen voldoen hier niet aan.	<i>ja</i>	Naar het oordeel van de commissie is deze kwestie een typisch voorbeeld waarbij de minimumbijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten niet toereikend is en zal Woonstede meer moeten bijdragen om de keuken en de vloer die in de huidige woning al aanwezig zijn en die door klaagster zelf zijn betaald, ook in de nieuwe woning aan te brengen.	Gedeeltelijk gegronde	Nee De overwegingen van de GWV sluiten niet aan op het advies. Woonstede volgt de overwegingen, maar het letterlijke advies niet.

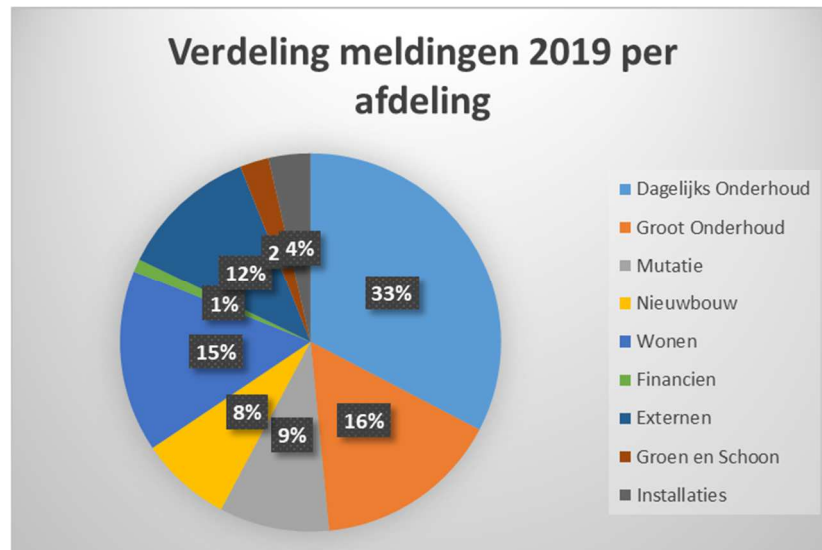
Klachten

Vanuit de ambitie van Woonstede op klantpresteren heeft Woonstede focus aangebracht op de afhandeling van klachten. De medewerker kwaliteit, mede verantwoordelijk voor de afhandeling van klachten, is eind 2018 met pensioen gegaan. Haar functie is niet opnieuw ingevuld en haar werkzaamheden zijn ondergebracht binnen bestaande functies. Dat geldt niet voor het afhandelen van klachten. Per 1 februari 2019 zijn twee adviseurs dienstverlening aangesteld voor respectievelijk 8 en 16 uren per week.

Verbeteren dienstverlening

Als organisatie wil Woonstede leren van haar huurders. Klachten of uitingen van ongenoegen zijn in 2019 op verschillende manieren bij Woonstede binnengekomen. Door een eenduidige wijze van registratie van klachten heeft Woonstede een beter totaalbeeld gekregen van de klachten die zij heeft

ontvangen. Sindsdien is steeds duidelijker geworden dat in het klachtenproces de nodige winst te behalen valt en de klachten waardevolle informatie geven om tot procesoptimalisatie te komen. In 2019 kregen we inzicht in het beter herkennen, oppakken en vastleggen van klachten. Deze actieve vastlegging van klachten leidde ertoe dat het aantal klachten op papier is toegenomen. In 2019 zijn er in totaal 450 klachten geregistreerd. Deze verdeling van deze klachten per afdeling ziet er als volgt uit:



Figuur 12. Verdeling meldingen 2019 per afdeling.

De adviseurs dienstverlening hebben in 2019 verschillende verbeterpunten gesignaleerd en vertaald naar verbetervoorstellen. Zo hebben zij bijvoorbeeld collega's ondersteund bij het maken van antwoordbrieven, namen zij deel aan verschillende Lean Teams en vervulden zij bij afdeling overstijgende klachten een coördinerende rol voor een efficiënte en effectieve afhandeling. Dit heeft in 2019 zijn vruchten afgeworpen: collega's vragen om hulp, niet alleen bij het maken van antwoordbrieven, maar ook om hulp bij de aanpak van een situatie, voordat een klacht ontstaat. Daarnaast worden verbetervoorstellen gemaakt en uitgevoerd binnen de Lean teams.

2.6 Toepassing WNT

Met ingang van 1 januari 2015 is de Wet verlaging bezoldigingsmaximum WNT (WNT) in werking getreden. Voor meer informatie over de WNT, WNT 2 of toepasselijke uitvoeringsregelingen verwijzen wij naar de website hierover van de overheid: www.topinkomens.nl.

In 2019 kwalificeerden zich binnen Woonstede als topfunctionaris zoals bedoeld in de WNT:

De leden van de Raad van Commissarissen

De leden van de Raad van Commissarissen zijn mr. C.P. van den Berg, voorzitter van de Raad, en de leden drs. M.H.M. Mulder, drs. J.M. van der Meulen, Y. van Lienden MIB en drs. L.J. Bode.

De directeur

Mevrouw M. Teer, fulltime contract, per 1 april 2008 in dienst.

Leden managementteam

De leden van het meningsvormend managementteam, te weten mevrouw R. Schreuder-van der Linden (manager Wonen), de heer J. Groeneveld (manager Vastgoed) en de heer P.H.J. Thuis (manager Bedrijfsondersteuning), hierna te noemen respectievelijk 'manager 1', 'manager 2' en 'manager 3'.

Er is geen sprake geweest van het inhuren van een topfunctionaris zoals bedoeld in de WNT.

Er zijn geen medewerkers binnen Woonstede die wat betreft hun bezoldiging uitkomen boven de maximum bezoldigingsnorm van de WNT.

Honorering Raad van Commissarissen

De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) kent sinds 2015 een voor alle leden bindende 'Beroepsregel honorering commissarissen'. De bezoldigingsmaxima in de Beroepsregel liggen lager dan in de WNT. Woonstede volgt deze Beroepsregel.

Voor 2019 waren de bedragen als volgt:

Voorzitter Raad van Commissarissen	€ 21.100 per jaar
Lid van de Raad van Commissarissen	€ 14.050 per jaar

In 2019 bleek dat een der leden van de Raad in 2017 abusievelijk een bedrag van € 791 teveel had ontvangen van Woonstede. Conform gemaakte afspraken is dit bedrag in 2019 terugbetaald aan Woonstede.

Bezoldiging directie Woonstede

Op grond van de uitvoeringsregeling wordt de bezoldiging bepaald door twee componenten, te weten:

1. Het aantal verhuureenheden op de peildatum in beheer of eigendom;
2. Het aantal inwoners van de grootste gemeente waarin een toegelaten instelling op de peildatum minimaal 20% van haar verhuureenheden in eigendom of beheer heeft.

Situatie 2019

Aantal gewogen verhuureenheden in beheer of eigendom (peildatum 31-12-2017, bronnen: jaarrekeningen Woonstede en Plicht Getrouw)	Woonstede in eigendom	Plicht Getrouw in beheer	Totaal
	9.960	814	10.774
Aantal inwoners gemeente Ede (CBS 1-1-2018)	114.682		

Toepassing van deze Uitvoeringsregeling betekent voor Woonstede dat de bezoldigingsklasse G van toepassing is.

Klasse G kent in 2019 een maximale bezoldiging van € 183.000 (bruto jaarsalaris, werkgeversdeel pensioenpremie, belaste onkostenvergoedingen). De totale bezoldiging (jaarsalaris, werkgeversdeel pensioenvoorziening, belaste onkostenvergoeding) mag niet hoger zijn dan dit maximum van klasse G. Mevrouw Teer valt onder het overgangsrecht. Omdat zij onder het overgangsrecht valt, is op grond van de staffel in 2019 geen sprake van overschrijding. Zo doende kan geconstateerd worden dat haar bezoldiging, zoals opgenomen in de toelichting op de winst-en-verliesrekening op pagina 133, past binnen Klasse G en voldoet aan het wettelijk kader.

Bezoldiging meningsvormend managementteam

Wat betreft de arbeidsvoorwaarden van de managers Wonen, Bedrijfsondersteuning en Vastgoed is de cao Woondiensten van toepassing. De functie van manager is ingedeeld in de schalen N en O van het salarisgebouw als bedoeld in de cao Woondiensten. De bezoldiging van de managers is opgenomen in de toelichting op de winst-en-verliesrekening op pagina 133 en 134.

2.7 Verslag Raad van Commissarissen

2.7.1 Visie op toezicht en toetsing

De Raad van Commissarissen (Raad) van Woonstede houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Woonstede. De Raad adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd en vervult de werkgeversrol richting de bestuurder.

De Raad houdt onder meer toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen van Woonstede;
- realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van Woonstede;
- opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- financieel verslaggevingsproces.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad zijn beschreven in de statuten van Woonstede en verder uitgewerkt in het Reglement Raad van Commissarissen van 14 februari 2019. De Raad heeft drie commissies ingesteld: een Auditcommissie, een Commissie Governance en een Commissie Wonen.

De Raad houdt toezicht vanuit een extern- en een intern toezichtskader.

Het externe toezichtskader wordt gevormd door wet- en regelgeving.

Het interne toezichtskader is door Woonstede zelf opgesteld. Het toezichtkader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de Raad bepalend om toezicht te houden. Het toezichtkader richt zich zowel op de besturing als op de beheersing van Woonstede.

Specifiek uitgangspunt voor de Raad is de evenwichtige aandacht voor zowel financiële kaders en risico's als de volkshuisvestelijke doelen, waarbij de maatschappelijke belangen de basis vormen.

Toezichtskader

Het centrale uitgangspunt voor de Raad is er op toe te zien dat Woonstede een maatschappelijke koers blijft varen. Een koers waarin maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen en de belangen van mensen die op de woningmarkt in een kwetsbare positie verkeren centraal staan en waarin voldaan wordt aan de eisen voor woningcorporaties zoals die zijn opgenomen in wet- en regelgeving.

De Raad ziet erop toe dat deze uitgangspunten uitgewerkt zijn in een strategisch plan dat in consultatie met belanghebbenden (zoals gemeenten, huurders en zorg- en welzijnsinstellingen) wordt opgesteld en dat helder geformuleerde doelstellingen bevat. Het toezichtkader van de Raad is nader uitgeschreven in de reglementen van de Raad en in de profielschets van de Commissarissen. Deze documenten zijn te raadplegen op de website van Woonstede. Hieronder worden de belangrijkste documenten voor het algemene toezichtkader benoemd. In deze documenten zijn concrete criteria en (gedrags-) normen opgenomen.

Toezicht		
<i>Extern</i>	<i>Intern</i>	<i>Besturingskaders</i>
Woningwet	Statuten	Strategisch plan
BTiV	Reglement Raad van Commissarissen	Begroting 2019, meerjarenbegroting en jaarrekening
Governancecode Woningcorporaties	Integraal Risicomanagement	Treasuryjaarplan
Wet Normering Topinkomens	Financieringsstrategie	Portefeuillestrategie
Beleidsregels WSW, Aw en VTW	Profielschets Raad van Commissarissen	Prestatieafspraken met gemeenten Ede en Scherpenzeel
	Reglement financieel beleid en beheer	Managementletter
	Investeringsstatuut	
	Treasury- en beleggingsstatuut	
	Integriteitscode en meldregeling (voorheen klokkenluidersregeling)	

Tabel 46. Het toezichtskader van de Raad van Commissarissen.

2.7.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

Het strategisch plan en de portefeuillestrategie van Woonstede maken onderdeel uit van het toezichtkader van de Raad. De Raad houdt hierbij toezicht op de inhoud van de strategie en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. Vanuit de toezichthoudende rol heeft de Raad binnen de organisatie aandacht gevraagd voor prioritering van de doelen en het definiëren van de relaties met collega-corporaties (Plicht Getrouw en de corporaties in Deelgoed-verband).

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De Raad houdt toezicht op de financiële en operationele prestaties van Woonstede. De Raad keurt op grond van de statuten een aantal stukken toe en wordt door Woonstede geïnformeerd via jaar- en kwartaalverslagen. Ook via het WSW en de Aw en de accountant ontvangt de Raad informatie over de financiële en operationele prestaties van Woonstede.

De Raad ontvangt de (meerjaren)begroting jaarlijks ter goedkeuring. Middels de begroting krijgt de Raad informatie over de verwachte kosten en opbrengsten en over de voorgenomen investeringen, zowel voor het komende jaar als voor de jaren daarna. Naast financiën bevat de begroting ook informatie over de operationele prestaties.

In de vergadering van 12 december 2019 is de oordeelsbrief 2019 geagendeerd. In diezelfde vergadering heeft de Raad de begroting 2020 en de meerjarenbegroting 2020-2024 goedgekeurd. De Raad heeft kunnen vaststellen dat de financiële ratio's voldoen aan de normen van het WSW en de Aw.

Over de uitvoering van de begroting is de Raad geïnformeerd op basis van de kwartaalrapportages en de jaarstukken. Ook in deze rapportages komen zowel financiële als volkshuisvestelijke onderwerpen aan bod, evenals materiële risico's. In 2019 heeft de Raad de jaarrekening 2018 en het jaarverslag 2018 van Woonstede met de accountant besproken en vervolgens goedgekeurd in de vergadering van 18 april 2019.

Voor de beoordeling van investeringen maakt de Raad gebruik van een investeringsstatuut. In dit statuut worden niet alleen eisen gesteld aan het financiële rendement, maar ook aan het maatschappelijke rendement en de risico's. In de vergadering van 20 juni 2020 keurde de Raad een hernieuwde financieringsstrategie goed, waarin wordt ingegaan op het optimaliseren van de financiering van de activiteiten en het structureren van de leningportefeuille.

In 2019 heeft de Raad goedkeuring gegeven aan de volgende investeringen en verkopen:

- haalbaarheidsonderzoek sloop-nieuwbouw van 97 woningen in de Wethoudersbuurt te Ede en het doen van onderzoek naar de mogelijkheid van de herbouw van minimaal 97 tot maximaal 200 woningen op de hier-voor genoemde locatie (art. 7 lid 4 sub c Statuten Woonstede);
- haalbaarheidsonderzoek sloop-nieuwbouw van 10 woningen aan de Vierzinnen/Nieuwstraat te Scherpenzeel en het doen van onderzoek naar de mogelijkheid van de herbouw van minimaal 21 appartementen op de hiervoor genoemde locatie (art. 7 lid 4 sub c Statuten Woonstede).

Verder gaf de Raad goedkeuring aan een voorstel tot clustering van nieuwbouw, waarin meerjarenafspraken zijn gemaakt met drie aannemers (art. 7 lid 4 sub b Statuten Woonstede).

De Managementletter over 2018 is 21 december 2018 uitgebracht.

BDO is van mening dat de administratieve organisatie in de basis op orde is.

Alles wat regulier is, gaat zoals het moet. De punten van de managementletter 2018 zijn opgepakt of nog onder handen. De Managementletter is met de Auditcommissie, in aanwezigheid van de accountant, besproken op 18 januari 2019. Een verslag van dit overleg is beschikbaar gesteld aan de Raad voor de vergadering van 14 februari 2019. Tijdens dit overleg is de managementletter ook met de gehele Raad besproken.

Auditcommissie

De Auditcommissie is een commissie van advies voor de Raad. In 2018 bestond de commissie uit:

- drs. J.M. van der Meulen (voorzitter);
- drs. L.J. Bode.

De Auditcommissie wordt bijgestaan door de controller. De directeur-bestuurder en de accountant waren in 2019 meerdere malen aanwezig om de ingebrachte notities toe te lichten. De commissie is in 2019 vier keer bij elkaar geweest voor overleg. De hierna genoemde onderwerpen zijn in de commissie besproken. De cursief weergegeven onderwerpen zijn vervolgens ter bespreking dan wel besluitvorming geagendeerd voor het overleg van de voltallige Raad.

18 januari 2019	5 april 2019	13 september 2019	11 oktober 2019
<i>Managementletter</i>	<i>Jaarstukken en accountantsverslag</i>	Voorstel evaluatie accountant	Concept controleplan accountant
Audit externe controller	Jaarplan externe controller	Concept controleplan accountant	Concept begroting
Evaluatie externe controlfunctie		<i>Overzicht borgingsplafond WSW</i>	<i>Investeringsstatuut/uitgangspunten en normen rendementen bij investeringen</i>
<i>Treasuryjaarplan</i>		<i>Class action verhuurdersheffing</i>	
		Audits externe controller	

Tabel 47. Overzicht van de besproken onderwerpen in de Auditcommissie.

Aanvankelijk was op 7 juni 2019 een vijfde overleg van de Auditcommissie gepland. Door afwezigheid van een van de twee bij deze commissie betrokken commissarissen, is in overleg met de voorzitter van de Raad besloten de geagendeerde stukken (voorbereiding Kaderbrief, Oordeelsbrief Aw 2018/2019, financieringsstrategie en de controlerapporten van de externe controller Ebben en Partners) zonder bespreking in de Auditcommissie te agenderen voor de vergadering van de Raad van 20 juni 2020.

De commissie heeft in de verschillende vergaderingen aandacht besteed aan de financiële continuïteit van de organisatie, de gerealiseerde prestaties en de volkshuisvestelijke risico's. Meer in het bijzonder is aandacht besteed aan de strategische inzet van het eigen vermogen, de onderhoudskosten en het sturen op het verlagen van de bedrijfslasten.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De volkshuisvestelijke- en maatschappelijke doelen van Woonstede zijn onder meer vastgelegd in het strategisch plan. Centraal hierbij staat de opgave om voldoende betaalbare en beschikbare woningen nu en in de toekomst te hebben. Met de portefeuillestrategie is aangegeven welke transitie van het huidige bezit nodig is. De Raad houdt dan ook niet alleen toezicht op nieuwbouwprojecten, maar ook op herstructureringsprojecten. Bij ieder project wordt de afweging gemaakt tussen de hoogte van het financiële rendement en het maatschappelijke rendement. Naast deze reguliere vorm van toezicht heeft de Raad met de directeur-bestuurder inhoudelijk gesproken over:

- het (streef)huurbeleid;
- verlagen van de bedrijfslasten;
- de herijking van de portefeuillestrategie;
- sturen op onderhoudskosten (lange termijn onderhoud strategie);
- prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties;
- kwaliteit van dienstverlening.

Klachten en geschillen

In de kwartaalrapporten wordt de Raad op de hoogte gehouden over de lopende klachten en geschillen.

In de vergadering van de Raad van 14 maart 2019 is het jaarverslag van de Regionale Klachtencommissie aan bod gekomen.

Commissie Wonen

De Commissie Wonen is een commissie van advies voor de Raad.

Op 14 februari 2019 is de Commissie geformaliseerd. In 2019 bestond de commissie uit:

- drs. M.H.M. Mulder (voorzitter);
- Y. van Lienden MIB;
- drs. L.J. Bode.

De commissie wordt bijgestaan door de managers Wonen en Vastgoed.

De commissie is in 2019 vijfmaal bij elkaar geweest voor overleg. Over de volgende onderwerpen zijn door de commissie besproken. De cursief weergegeven onderwerpen zijn vervolgens ter bespreking, ter informatie of ter besluitvorming geagendeerd voor het overleg van de voltallige Raad.

25 januari 2019	5 april 2019	7 juni 2019	11 oktober 2019	13 december 2019
Update verkoop-programma	Onderhoudskosten en BKT's	Bod op de woonvisie	Rendementsmodel	De huidige verdeling van de huurklassen en de toekomstige prognose
Clustering nieuwbouw: voortgang selectie aannemers	Project Akkerwindelaan	Project Enka Deelgebied H2	Assetmanagement binnen Woonstede	Het verschil tussen woningen met een oppervlakte van 50m ² en 60m ²
Streefhuurbeleid	Clustering nieuwbouw: stand van zaken	Project Hoogbouw Zuid	Lange termijn onderhoudsstrategie	Project Wethoudersbuurt
Leegstand	Project Van Essen Kazerne	PI toets nieuwbouw	Mogelijke gevolgen uitspaak PAS	Project Kolkakkerbuurt
Formalisering Commissie Wonen	Onderzoek Huurdersbond woningvoorraad	Sociaal Statuut	Stand van zaken nieuwe onderhoudsstrategie/BKT's	Stand van zaken PAS/PFAS
Project Vierzinnen-Nieuwstraat			Wensportefeuille (en portefeuillestrategie) 2019-2028	
Project Kolkakkerbuurt				

Tabel 48. Overzicht besproken onderwerpen in de Commissie Wonen.

De Raad heeft in de vergadering van 20 juni 2019 goedkeuring gegeven aan het bod op de woonvisie voor de gemeente Ede en de gemeente Scherpenzeel in het kader van de prestatieafspraken 2020 (art. 7 lid 4 sub j Statuten Woonstede).

Toezicht op dialoog met belanghebbenden

De Raad hecht waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Dit geldt zowel voor belanghebbenden als voor medewerkers van Woonstede. De maatschappelijke doelen van Woonstede komen tot stand in samenspraak met vertegenwoordigers van bewoners, de gemeenten en andere belanghebbenden. De Raad toetst of de afspraken binnen de strategische kaders plaatsvinden. Deze toezichthoudende rol vervult de Raad door de samenwerking met de belanghebbenden te bespreken met de directeur-bestuurder, maar ook door het contact dat de Raad heeft met belanghebbenden.

De Huurdersbond

Op 29 oktober 2019 vond het jaarlijkse formele overleg tussen het bestuur van de Huurdersbond en de twee huurderscommissarissen (drs. M.H.M. Mulder en drs. J.M. van der Meulen) plaats. Hierbij was de directeur-bestuurder niet aanwezig. In de vergadering is onder andere gesproken over:

- samenwerking met bestuur en medewerkers van Woonstede;
- ontwikkelingen Huurdersbond;
- kwantitatieve ontwikkeling woningvoorraad;
- uitvoering onderhoud;
- seniorenbeleid;
- investeringen in duurzaamheid;
- vooruitblik 2020 (profielschets nieuwe directeur-bestuurder) na pensionering.

Ondernemingsraad

Eenmaal per jaar houdt een delegatie van de Raad een formeel overleg met de OR, in afwezigheid van de directeur-bestuurder. In 2019 vond dit overleg plaats met mr. C.P. van den Berg en Y. van Lienden MIB op 14 november 2019. Er werd gesproken over de kwaliteit van het overleg tussen de directie en de OR, de werkzaamheden van de OR, de nieuwe onderhoudsstrategie, Samen Simpel Doen, de resultaten van het medewerkerstevredenheidsonderzoek en het proces rondom de werving van een nieuwe directeur-bestuurder na pensionering van de huidige directeur-bestuurder.

De Raad constateert dat de samenwerking tussen OR en directie goed en transparant is. De Raad heeft toegang tot de verslagen van de overleggen tussen directie en ondernemingsraad.

Collega-corporaties

In 2019 heeft de voorzitter gesproken met de voorzitter van de Raad van Plicht Getrouw over de samenwerking en toekomstige ontwikkelingen.

Verder vond op 9 oktober 2019 een bijeenkomst plaats tussen de Raden van Commissarissen, directeur-bestuurders en medewerkers van de Deelgoed-corporaties. De bijeenkomst stond in het teken van kennis maken en kennis delen. Tijdens deze avond werd gesproken over de voorgang en ambities van DeelGoed, de gezamenlijke audits door Ebben Partners, de benchmark van de bedrijfslasten en de Regionale Woonagenda FoodValley. Tijdens de bijeenkomst werd ter voorbereiding van een bijeenkomst met de wethouders Wonen van de FoodValley gemeenten input opgehaald op de thema's duurzaamheid, tekort aan sociale huurwoningen en zorg/kwetsbare groepen.

Gemeenten en zorg- en welzijnspartijen

De Raad heeft via de hiervoor genoemde bijeenkomst input geleverd voor het overleg dat plaatsvond tussen de wethouders Wonen van de regio FoodValley en de directeur-bestuurders over de Regionale Woonagenda.

Verder vond op 12 september 2019 een bijeenkomst plaats met de Gemeente Ede over de financiële positie van Woonstede. Een delegatie van de Raad nam deel aan deze bijeenkomst.

In 2019 was er geen formeel contact tussen de Raad en zorg- en welzijnspartijen. De Raad geeft er de voorkeur aan dit contact op te pakken nadat er meer duidelijkheid is over de verwachtingen van deze partijen.

Toezicht op risicobeheersing

Het risicobeleid van Woonstede is gericht op een integrale benadering. Dit betekent dat risicomanagement niet alleen betrekking heeft op financiële risico's, maar op alle materiële gebeurtenissen die de uitvoering van de strategie kunnen beperken. De Raad beoordeelt de door de organisatie benoemde risico's, maar benoemt ook zelf ontwikkelingen die relevant zijn om op te reageren. De borgingsbrief van het WSW over de borgbaarheid en de business risks 2019 is geagendeerd in de vergadering van 26 september 2019. De bespreking van het onderwerp business risks in beeld werd geagendeerd voor de vergadering van 7 november 2019. In beide vergaderingen zijn geen materiële risico's naar voren gekomen.

Toezicht op verbindingen

Woonstede heeft gekozen voor een administratieve scheiding. Dit betekent onder meer dat alle niet-DAEB activiteiten in Woonstede plaats zullen blijven vinden. Eenmaal heeft de Rad van Commissarissen de directeur-bestuurder goedkeuring verleend voor het uitoefenen van stemrecht in de dochteronderneming Energie BV: Bestemming resultaat (18 april 2019) (art. 7 lid 4 sub s Statuten Woonstede).

Opdrachtgeverschap externe accountant

In december 2016 hebben we BDO als nieuwe accountant geselecteerd. In 2017 is BDO opdracht verstrekt om voor een tegen een vaste, all-in prijs per jaar en bij een positieve jaarlijkse evaluatie over de komende vijf boekjaren de jaarrekening te controleren. De Raad ervaart de samenwerking met BDO als goed. De managementletter is concreet en kwalitatief goed. De samenwerking met de medewerkers van BDO wordt als prettig ervaren.

2.7.3 Het verslag vanuit de werkgeversrol

Governance- en remuneratiecommissie

Het is de verantwoordelijkheid van de Raad om de werkgeversrol van de directeur-bestuurder in te vullen. Hiertoe heeft de Raad een Governance- en remuneratiecommissie ingesteld (hierna: Governancecommissie). De commissie bestond in 2019 uit de volgende leden:

- mr. C.P. van den Berg (voorzitter);
- Y. van Lienden MIB.

Werkgeversrol naar de directeur-bestuurder

De adviescommissie van de Raad is onder andere belast met het voeren van functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder en het doen van bezoldigingsvoorstellen betreffende de directeur-bestuurder aan de Raad.

Beoordeling functioneren en bezoldiging directeur-bestuurder

Bij de beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder houdt de Raad zowel rekening met de behaalde maatschappelijke prestatie als met de wijze waarop sturing wordt gegeven aan de organisatie.

In het jaarlijkse individuele functioneringsgesprek van de directeur-bestuurder is teruggekeken op het functioneren in 2019. In het gesprek dat plaatsvond tussen de leden van de Governancecommissie en de directeur is verder vooruitgekeken naar 2020. Er is een aantal concrete doelstellingen en aandachtspunten met betrekking tot de ontwikkeling van de directeur-bestuurder besproken.

Begin 2020 heeft de Raad, mede op aangeven van de Governancecommissie, besloten om de bezoldiging van de directeur-bestuurder voor 2020 te verhogen ten opzichte van de totale bezoldiging in 2019.

Hoewel de cao Woondiensten niet van toepassing is wat betreft salariëring van de directeur-bestuurder heeft de Raad er voor gekozen de verhoging van de salariëring gelijke tred te laten houden met de structurele salarisverhoging van 3,25 % zoals medewerkers per 1 april 2019 toegekend hebben gekregen, net als de structurele verhoging van 2,25% per 1 januari 2020. Derhalve bedraagt het bruto maandsalaris voor de directeur-bestuurder voor 2020 € 12.288,00

De hoofdlijnen van de rechtspositie en bezoldiging van de directeur-bestuurder zijn ongewijzigd en luiden als volgt:

- de benoemingstermijn onbeperkt, tot beoogde pensionering in 2021;
- de Wet normering topinkomens (WNT) is leidend bij de bezoldiging;
- er zijn geen afspraken over een afvloeiingsregeling;
- er is alleen sprake van een vaste beloning, geen kosten voor representatie, auto etc.

Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt. En met de versterkte bezoldiging is rekening gehouden met het wettelijk maximum (zie toepassing WNT paragraaf 2.6).

Permanente educatie

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Hierdoor zijn bestuurders van woningcorporaties sinds 1 januari 2015 verplicht tot Permanente Educatie (PE). In de GovernanceCode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen. Mevrouw Teer behaalde in de periode van 2017-2019 in totaal 156 PE-punten en voldeed daarmee ruim aan de gestelde norm.

Behaalde PE-punten					
Naam	PE norm 2017-2019	PE-behaald in 2017	PE-behaald in 2018	PE-behaald in 2019	Overschot/tekort
M. Teer	108	70	50	36	+ 48

Tabel 49. PE-punten directie 2017-2019

Nevenfuncties en lidmaatschappen

De Raad constateert over het verslagjaar dat:

- de nevenfuncties en lidmaatschappen van de directeur-bestuurder geen rechtstreeks verband hebben met het werk dat voor Woonstede wordt gedaan;
- er zich bij de directeur-bestuurder geen situaties hebben voorgedaan waarbij sprake was van belangenverstrengeling of waarbij de onafhankelijkheid van de directeur-bestuurder in het geding was;
- er geen transacties zijn geweest waarbij bij de directie sprake was van tegenstrijdig belang.

M. Teer (directeur-bestuurder sinds 2008)	Sinds
Lid Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties	April 2009 - heden
Lid Edes Bedrijfscontact	Mei 2009 - heden
Lid bestuur stichting Veluwefonds	December 2013- heden
Lid bestuur Stichting Vastgoedmonitor	Maart 2017-heden
Lid bestuur Idee in Uitvoering	April 2018-heden

Tabel 50. Overzicht lidmaatschappen en nevenfuncties

Organisatiecultuur en integriteit

De Raad hecht aan een open organisatiecultuur en een sterke mate van integriteit. De integriteitscode en de meldregeling (voorheen klokkenluidersregeling), zoals geplaatst op de website, vormen hiervoor de basis. In 2019 is de integriteitscode aangepast en na goedkeuring van de Raad (14 februari 2019) door de directeur-bestuurder vastgesteld (art. 7 lid 4 sub r Statuten Woonstede).

Om een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur hebben de leden van de Raad niet alleen contact met de directeur-bestuurder, maar ook met het managementteam en de leden van de ondernemingsraad.

De jaarverslagen van de vertrouwenspersonen Ongewenste Omgangsvormen en de vertrouwenspersonen integriteit (Klokkenluidersregeling/Meldregeling) zijn geagendeerd tijdens het overleg van de Raad van 14 maart 2019, net als de follow up van het medewerkerstevredenheidsonderzoek dat in 2018 is gehouden.

2.7.4 Samenstelling en functioneren van de Raad

Samenstelling

Profielschetsen

De Raad streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling van de Raad. Dit geldt voor geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken. Eveneens wordt gestreefd naar een voldoende mate van regionale betrokkenheid.

De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten. Ten aanzien van de competenties volgt de Raad de verplicht gestelde competenties voor toezichthouders, welke door middel van de “fit en proper toets” door de Aw worden beoordeeld.

Twee commissarissen nemen deel in de Raad op voordracht van de Huurdersbond.

(Her)benoeming

In de Woningwet is bepaald dat een lid van de Raad wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar, waarna eenmaal een herbenoeming kan volgen voor maximaal eenzelfde periode. Daarna is geen herbenoeming meer mogelijk.

Bij een (her)benoeming houdt de Raad de profielschets kritisch tegen het licht en actualiseert deze indien nodig. De werving van nieuwe commissarissen gebeurt openbaar. De Raad kiest onafhankelijk. De directeur-bestuurder heeft bij de (her)benoeming een adviserende rol.

De huurderscommissarissen drs. H.M.H. Mulder en drs. J.M. van der Meulen zijn na een bindende voordracht van de Huurdersbond en een positieve zienswijze van de Aw herbenoemd voor een tweede termijn van vier jaren.

De Governancecommissie is in december 2019 gestart met de voorbereiding van de wervings- en selectieprocedure voor een voorzitter, nu in december 2020 de tweede termijn van voorzitter mr. C.P. van den Berg afloopt.

Samenstelling Raad en rooster van aftreden

Deskundigheid, beroep en nevenfuncties Raad van Commissarissen			
Naam	Deskundigheid/ Commissie	Beroep	Nevenfunctie
mr. C.P. van den Berg	- wonen/vastgoed - bestuur/juridisch - personeel/organisatie Voorzitter Raad van Commissarissen Commissie Governance (voorzitter)	Advocaat en partner bij Legaltree	- Lid RvC Woningcorporatie Elan Wonen in Haarlem. - Docent bij Wagner Group, AOG School of Management en bij Van Diemen & Van Gestel. - Voorzitter van de Diaconie van de Oosterkerk Gemeenschap Zeist.
drs. L.J. Bode	- wonen/vastgoed - welzijn/leefbaarheid - financieel/economisch Auditcommissie en Commissie Wonen	Interim-manager en adviseur/onderzoeker bij AB (bege)leiding en advies	- Lid RvC Woningstichting Maasdriel - Lid RvT Stichting LuciVer - Voorzitter Stichting Dorp in Bedrijf - Lid regionale Klachtencommissie Woningcorporaties Nijmegen en omgeving - Lid PatiëntenAdviesRaad (PAR) van de Sint Maartenskliniek.
drs. M.H.M. Mulder*	- wonen/vastgoed - financieel/economisch Commissie Wonen (voorzitter)	Manager Real Estate Investments bij Triodos Investment Management BV	- Geen
Y. van Lienden MIB	- wonen/vastgoed - bestuur/juridisch - personeel/organisatie Vice-voorzitter Raad van Commissarissen Commissie Governance en Commissie Wonen	Management Consultant bij Yvonne van Lienden Toezicht, Management en Advies	- Lid RvT Stichting Openbaar Primair Onderwijs Rivierenland (OPO-R) in Tiel en Culemborg.
drs. J.M. van der Meulen*	- bestuur/juridisch - financieel/economisch - personeel en organisatie Auditcommissie (voorzitter)	Partner bij het Strategic Management Center te Laren.	- Lid RvC woningcorporatie Woonbedrijf Eindhoven - Lid RvC Wooncompagnie Hoorn.

Tabel 51. Deskundigheid, beroep en nevenfuncties Raad.

Rooster van aftreden per 1 januari 2020						
Naam	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Y. van Lienden MIB						
mr. C.P. van den Berg						
drs. L.J. Bode						
drs. M.H.M. Mulder *						
drs. J.M. van der Meulen *						

* Benoemd op voordracht van de Huurdersbond. Oranje= eerste termijn, groen = tweede termijn.

Tabel 52. Rooster van aftreden per 1 januari 2020.

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de Raad van Woonstede zijn onafhankelijk van de corporatie. Er bestaan geen overlappingen met andere bestuursfuncties. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van Woonstede of haar rechtsvoorgangers of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers.

Evenmin verleent één van hen andere diensten dan welke uitsluitend voortvloeien uit het lidmaatschap van de Raad of onderhoudt banden met de corporatie buiten het commissariaat. De Commissarissen vervullen hun functie zonder last- of ruggenspraak met de voordragende partij. In 2019 heeft zich bij de besluitvorming van de Raad geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er geen transacties geweest, waarbij sprake was van tegenstrijdig belang.

Bij de beoordeling van de onafhankelijkheid heeft de Raad ook rekening gehouden met de nieuwe bepalingen van de Woningwet.

Aanspreekbaarheid

De Raad hecht waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Dit geldt zowel voor belanghebbenden als voor medewerkers van Woonstede. De maatschappelijke doelen van Woonstede komen tot stand in samenspraak met vertegenwoordigers van bewoners, de gemeenten en andere belanghebbenden

Maximum aantal commissariaten

De Wet Bestuur en Toezicht stelt beperkingen ten aanzien van het aantal commissariaten bij grote ondernemingen. Het maximum aantal commissariaten bedraagt 5, waarbij de rol van voorzitter dubbel telt. Een bestuursfunctie mag worden gecombineerd met maximaal 2 commissariaten, waarbij de rol van voorzitter is uitgesloten. Alle leden van de Raad voldoen aan deze bepaling.

Persoonlijke leningen

Woonstede heeft aan de leden van de Raad geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

Informatievoorziening

De Raad heeft in het bestuursreglement vastgelegd op welke wijze en over welke onderwerpen de directeur-bestuurder de Raad informeert. De Raad ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Woonstede. Bij specifieke of nieuwe beleidsaspecten laat de Raad zich informeren door het management of een externe professional.

De Raad vindt het belangrijk om goed op de hoogte te blijven van de discussies die in de regio spelen. Dit jaar bezocht de Raad tijdens een werkbezoek een aantal locaties in de Hoogbouw Zuid en sprak met huurders en leden van een bewonerscommissie over de ontwikkelingen in de betreffende wijk.

Lidmaatschappen

Alle leden van de Raad zijn lid van de VTW, de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties.

Meldingsplicht

Voor de Raad van woningcorporaties geldt op basis van de nieuwe Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie of rechtmatigheidskwesties dient de Raad dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties. In 2019 heeft dit zich niet voorgedaan. Wel is het de Raad bekend dat de directeur-bestuurder het bestuur van de Huurdersbond heeft laten weten dat twee bestuursleden volgens de Overlegwet onrechtmatig hun functie uitoefenen. Deze onrechtmatigheid houdt in dat ze geen huurder zijn. Dit kan in de toekomst mogelijk consequenties hebben voor hun legitimatie.

Zelfevaluatie

In januari 2018 heeft er onder externe begeleiding een zelfevaluatie plaatsgevonden. In januari 2019 hield de raad een interne zelfevaluatie, met als basis de uitvoerige evaluatie van 2018. Op basis van de acht thema's die vanuit de zelfevaluatie in januari 2018 door de extern deskundige voor de Raad in haar totaliteit zijn benoemd als aandachtsveld (onder het gemiddelde gewaardeerd) is met elkaar gesproken in hoeverre die aandachtspunten in het afgelopen jaar zijn opgepakt, zijn doorontwikkeld en in hoeverre deze nog aan de orde zijn.

Gemiddeld genomen is zowel de Raad als het bestuur van Woonstede tevreden over het functioneren van de Raad als geheel, de individuele leden en de voorzitter in het bijzonder. De leden van de Raad zijn bijvoorbeeld complementair aan elkaar qua kennis en ervaring en de commissies zijn een goed platform om dilemma's en scenario's met elkaar te delen. Dat werkt heel goed. Ook het voorbespreken binnen de Raad – eigen vergadering vooraf zonder bestuur – zorgt voor focus in overleg met de directie.

Permanente educatie

De vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties heeft een gedragsregel vastgesteld waarin het aantal PE-punten voor 2019 is bepaald op minimaal 5 PE-punten. De leden van de Raad hebben voldaan aan het minimum te behalen PE-punten.

Behaalde PE-punten			
Naam	PE norm 2019	PE-behaald in 2019	Overschot/tekort
Y. van Lienden MIB	5	19	14
Mr. C.P. van den Berg	5	47	42
Drs. L.J. Bode	5	15	10
Drs. M.H.M. Mulder	5	9	4
Drs. J.M. van der Meulen	5	27	22

Tabel 53. Overzicht PE-punten Raad 2019.

2.7.5 Bezoldiging van de Raad

De honorering van de Raad past bij de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de Raad en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering voldoet aan de eisen vanuit de WNT en de beroepsregel van de VTW (zie ook paragraaf 2.6).

Om het onafhankelijk functioneren van de Raad te kunnen waarborgen, staat de hoogte van de honorering van de Raad los van de prestaties van Woonstede. Voor de hoogte van de bezoldiging van de Raad verwijzen we naar de toelichting op de winst-en-verliesrekening op pagina's 134 en 135.

De eventueel in rekening te brengen btw komt voor rekening van Woonstede.

Naar aanleiding van een uitspraak van het Hof van Justitie van 13 juni 2019 kwalificeren mr. C.P. van den Berg en drs. M.H.M. Mulder vanaf 2019 niet langer als ondernemer. Zij dienden met succes bezwaar in bij de Belastingdienst. Nu er niet langer sprake is van btw-ondernemerschap, brengen zij geen btw meer in rekening bij Woonstede over de bezoldiging die zij ontvangen.

Woonstede betaalt de kosten die de Raad maakt in het kader van deskundigheidsbevordering (permanente educatie) en evaluatie. Ook voldoet Woonstede de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij heeft afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van de functie.

Vergaderingen

In 2019 kwam de Raad acht keer bijeen voor een formele vergadering.

Daarnaast hield de Raad in januari 2019 een zogenaamde 'eigen vergadering' zonder de bestuurder.

Hierin kwam onder andere de zelfevaluatie aan de orde, maar ook:

- ontwikkelbehoefte / permanente educatie;
- taakverdeling en werkwijze;
- vergoeding Raad van Commissarissen;
- arbeidsvoorwaarden bestuurder;
- herbenoemingen;
- relatie met de Huurdersbond;
- directiewissel medio 2021 en wissel voorzitter Raad per 31 december 2020;
- reductie bedrijfslasten Woonstede.

B. Jaarrekening

1. BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING

ACTIVA (in duizenden euro's)			PASSIVA (in duizenden euro's)		
	31-12-2019	31-12-2018		31-12-2019	31-12-2018
A. VASTE ACTIVA					
I. VASTGOEBELEGGINGEN			C. EIGEN VERMOGEN		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.277.455	1.190.345	1. Herwaarderingsreserves	630.690	584.782
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	23.460	22.896	2. Overige reserves	238.026	205.336
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	178.534	164.253	3. Resultaat boekjaar	88.817	78.598
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.720	14.542		957.533	868.716
II. MATERIËLE VASTE ACTIVA			D. EGALISATIEREKENING	422	432
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.620	8.906			
	1.498.789	1.400.942	E. VOORZIENINGEN		
III. FINANCIËLE VASTE ACTIVA			1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	828	6.856
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	713	674	2. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
2. Andere deelnemingen	135	135	3. Overige voorzieningen	381	690
3. Latente belastingvordering	6.983	6.815		1.209	7.546
4. Overige vorderingen	1.064	6.266	F. LANGLOPENDE SCHULDEN		
	8.895	13.890	1. Leningen overheid	41.154	44.879
B. VLOTTENDE ACTIVA			2. Leningen kredietinstellingen	317.124	328.602
I. VOORRADEN			3. Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	168.268	157.153
1. Vastgoed bestemd voor verkoop	2.159	982	4. Waarborgsommen	45	24
2. Overige voorraden	19	11	5. Overige schulden	135	135
	2.178	993	6. Financiële instrumenten	21.740	14.190
II. VORDERINGEN				548.466	544.983
1. Huurdebiteuren	459	435	G. KORTLOPENDE SCHULDEN		
2. Overige vorderingen	2.280	4.929	1. Schulden aan leveranciers	3.764	4.764
3. Overlopende activa	93	381	2. Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.392	4.532
	2.832	5.745	3. Overige schulden	1.112	966
III. LIQUIDE MIDDELEN	9.038	16.655	4. Overlopende passiva	5.834	6.286
				14.102	16.548
TOTAAL	1.521.732	1.438.225	TOTAAL	1.521.732	1.438.225

2. WINST-EN-VERLIESREKENING

(in duizenden euro's)

	2019	2018
1. Huuropbrengsten	66.730	64.599
2. Opbrengsten servicecontracten	4.505	4.378
3. Lasten servicecontracten	-4.435	-4.106
4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.816	-3.229
5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-24.074	-24.984
6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.714	-10.244
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	29.196	26.414
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
7. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.766	13.984
8. Toegerekende organisatiekosten	-394	-315
9. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.498	-11.241
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.874	2.428
10. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.003	-13.444
11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	78.392	80.179
12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3.942	4.902
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	79.331	71.637
13. Opbrengsten overige activiteiten	2.542	2.736
14. Kosten overige activiteiten	-2.989	-3.122
Netto resultaat overige activiteiten	-447	-386
15. Overige organisatiekosten	-2.946	-4.136
16. Leefbaarheid	-1.059	-880
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	5
17. Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.043	-11.376
Waardeverandering financiële instrumenten	-7.550	-1.097
Saldo financiële baten en lasten	-18.590	-12.468
Resultaat voor belastingen	88.359	82.609
18. Belastingen	419	-4.048
Resultaat deelnemingen	39	37
Resultaat na belastingen	88.817	78.598

3. Kasstroomoverzicht volgens de directe methode

(in duizenden euro's)

2019**2018****Operationele activiteiten***Ontvangsten*

Huren	66.795		64.923	
Zelfstandige huurwoningen	62.525		60.779	
Onzelfstandige wooneenheden	1.070		1.074	
Intramuraal	2.422		2.231	
Maatschappelijk onroerend goed	431		514	
Bedrijfsmatig onroerend goed	56		53	
Parkeervoorzieningen	291		272	
Vergoedingen	4.314		4.581	
Overige bedrijfsontvangsten	2.340		2.288	
Renteontvangsten	4		7	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		73.453		71.799

Uitgaven

Personeelsuitgaven	8.695		8.456	
Onderhoudsuitgaven	21.743		19.293	
Overige bedrijfsuitgaven	12.581		13.647	
Renteuitgaven	11.380		11.660	
Sectorspecifieke heffing	57		726	
Verhuurderheffing	7.523		7.235	
Leefbaarheid	148		108	
Vennootschapsbelasting	-2.847		3.503	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		59.280		64.628

Kasstroom uit operationele activiteiten**14.173****7.171****(Des-)investeringsactiviteiten***MVA ingaande kasstroom*

Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	12.515		13.933	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	8.814		6.591	
Verkoopontvangsten grond	5		500	
(Des)investeringsontvangsten overig	0		0	
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>		21.334		21.024

<i>MVA uitgaande kasstroom</i>	2019	2018	
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	13.146	32.248	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	5.377	11.490	
Aankoop woongelegenheden	1.134		
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	6.919	5.541	
Investerings overig	771	578	
Externe kosten bij verkoop	567	344	
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	27.914	50.201	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-6.580	-29.177	
<i>FVA</i>			
Ontvangsten overig	20	11	
Uitgaven overig	0	890	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	20	-879	
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-6.560	-30.056	
Financieringsactiviteiten			
<i>Ontvangsten</i>			
Nieuwe geborgde leningen	11.000	56.076	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	11.000	56.076	
<i>Uitgaven</i>			
Aflossing geborgde leningen	24.167	22.242	
Aflossing ongeborgde leningen	2.063	1.982	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	26.230	24.224	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-15.230	31.852	
Mutatie liquide middelen	-7.617	8.967	
Liquide middelen per 1-1	16.655	7.688	
Liquide middelen per 31-12	9.038	16.655	

4. Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Stichting Woonstede is statutair en feitelijk gevestigd in Ede en houdt kantoor op Telefoonweg 36 aldaar. Wij zijn een Toegelaten Instelling overeenkomstig artikel 19 Lid 1 van de Woningwet. Wij stellen ons ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Onze woningmarktregio is de FoodValley. Ons instellingsnummer is L2051.

Bij de Kamer van Koophandel zijn wij ingeschreven onder nummer 09055271.

Groepsverhoudingen en consolidatie

Wij hebben een kapitaalbelang in één besloten vennootschap.

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
Woonstede Energie bv	Ede	100%	Energielevering

Per 31 december 2019 is het eigen vermogen van Woonstede Energie 714 duizend euro (2018 was dit 674 duizend euro). Over 2019 was de omzet 60 duizend euro en was het jaarresultaat 39 duizend euro. Over 2018 was dit respectievelijk 58 duizend euro en 37 duizend euro. Vanwege het beperkte financiële belang van Woonstede Energie bv ten opzichte van de Stichting Woonstede hebben we geen geconsolideerde jaarrekening over 2019 samengesteld.

Verder zijn wij lid van 74 VvE's waarin wij veelal de meerderheid van het aantal stemmen hebben. Slechts bij hoge uitzondering maken wij bij besluiten gebruik van ons meerderheidsbelang. Het financieel belang van de VvE's waarin wij een belang hebben, is kleiner dan 5% van ons balanstotaal. Om deze twee redenen hebben wij de VvE's niet in de consolidatie betrokken.

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van de in deze paragraaf opgenomen waarderingsgrondslagen.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Woonstede is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv). In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is voorgeschreven Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW) toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (RJ 645) en de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2019.

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.

Daar waar van toepassing zijn de cijfers over het voorgaande boekjaar geherrubriceerd om de vergelijking met het huidig boekjaar mogelijk te maken.

Scheiding DAEB/-niet-DAEB

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('RTIV') nemen we in de toelichting van de jaarrekening 2019 gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak op.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast.

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

Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel gewogen verhuureenheden DAEB ten opzichte van het aandeel gewogen verhuureenheden niet-DAEB per 1 januari 2019 zoals deze zijn opgenomen in dVi 2018. In onderstaande tabel is de verdeling DAEB/niet-Daeb per 1 januari van het verslagjaar opgenomen.

Omschrijving	1 januari 2019		1 januari 2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Daeb	9.915	97,85%	9.735	97,74%
Niet-daeb	218	2,15%	225	2,26%
Totaal	10.133	100,00%	9.960	100,00%

Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat dat is afgeleid uit de winst-en-verliesrekening zoals die hierboven beschreven is samengesteld. De latenties die betrekking hebben op de waardering van de langlopende schulden zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak, omdat alle langlopende schulden in de DAEB-tak zijn verantwoord.

De specificatie van het niet-DAEB-bezit is als volgt:

Omschrijving	31 december	
	2019	2018
Zelfstandige wooneenheden	100	105
Parkeervoorzieningen	510	513
Maatschappelijk vastgoed	1	1
Bedrijfsmatig onroerend goed	8	8
Totaal ongewogen	619	627
Totaal gewogen	212	218

Daarnaast hebben we eind 2019 139 verkochte Koopgarantwoningen in niet-DAEB (eind 2018 138 verkochte Koopgarantwoningen). Dit zijn woningen die we voor de invoering van de Woningwet 2015 als nieuwbouwwoning met een Koopgarantcontract hebben verkocht en woningen in één van onze complexen in exploitatie die we als Koopgarantwoning verkopen op basis van afspraken die we voor de invoering van de Woningwet 2015 hebben gemaakt.

Deze verhuureenheden worden in eigendom aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit. Van de acht eenheden bedrijfsmatig onroerend goed zijn er drie gevestigd in ons kantoorpand.

Stelselwijziging

In december 2019 is door Aedes een handreiking uitgebracht over de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voorbelastinglatenties. Deze handreiking is tot stand gekomen in overleg met corporaties, externe toezichthouders en accountants. Op basis van deze handreiking hebben wij in de jaarrekening 2019 de verwerking van tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie aangepast voor het fiscale afschrijvingspotentieel dat commercieel niet van toepassing is.

Het effect van de gewijzigde waardering hebben we als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en het resultaat. Hierbij hebben we de vergelijkende cijfers 2018 in de jaarrekening 2019 aangepast. Dit houdt in dat we deze hebben herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag al van toepassing was in voorgaande boekjaren.

De effecten van de stelselwijziging zijn rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2018. Het effect per die datum is € 8,8 miljoen positief. De invloed van de stelselwijziging op het vermogen eind 2019 en eind 2018 en het resultaat over 2019 en 2018 is als volgt:

Omschrijving	2019 was	2019 is		2018 was	2018 is
Latente belastingvordering	3.307	6.983		1.983	6.815
Eigen vermogen	953.223	956.899		863.250	868.082
Balanstotaal	1.517.422	1.521.098		1.432.759	1.437.591
Solvabiliteit	62,8%	62,9%		60,3%	60,4%
Belastingen	1.575	419		-733	-4.683
Resultaat	89.973	88.817		81.913	77.963

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. Daarnaast betreft deze waardebepaling de grootste schattingspost waarover wij in onze jaarrekening een inschatting moeten maken.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

De 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 basis hiervoor is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2019. Door de taxateur is gebruik gemaakt van vrijheidsgraden die in het handboek zijn genoemd. 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% plus en min de waarde.

Schattingwijziging

In 2019 hebben we ongeveer 50% van ons bezit met behulp van referentiewoningen ingemeten op basis van NEN 2580. Het resultaat hiervan is dat de gebruiksoppervlaktes (gbo's) van deze woningen gemiddeld 3,9% groter zijn dan we in onze bestanden hadden opgenomen. De waardestijging van deze complexen in 2019 ten opzichte van 2018 is 7,6%. De waardestijging van de complexen waar we de NEN 2580-meting nog moeten uitvoeren is gemiddeld 5,8%.

We hebben beoordeeld in welke mate de wijziging van de oppervlaktes van de woningen effect hebben op de waarde. Dit hebben we gedaan door per complex de procentuele wijziging in de gemeten oppervlaktes af te zetten tegen de procentuele wijziging in de waarde. Het blijkt dat tussen deze twee een zwak verband bestaat. Op basis hiervan verwachten we dat het effect van de volledige inventarisatie van de gbo's op basis van NEN 2580 gering is.

Andere belangrijke schattingen vinden plaats bij:

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van het aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen. Deze verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'Intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door ons zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, transformatie-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het projectbesluit in het besluitvormingsproces. De financiële impact van de feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie en het prijsniveau van leveranciers.

Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie): Deze betreffen met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, de bepaling van de fiscale waarde van het vastgoed mede in relatie tot fiscale afschrijvingsmogelijkheden en projectresultaten en de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de liberalisatiegrens, 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 2019 bedraagt deze grens € 720,42 (2018: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, parkeervoorzieningen en bedrijfsmatig onroerend goed, zoals deze zijn opgenomen in het scheidingsvoorstel Daeb/niet-Daeb per 1 januari 2017 dat door de Aw is goedgekeurd op 18 oktober 2017.

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en daar waar van toepassing na aftrek van investeringssubsidies. 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. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2019.

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de fullversie 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 resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd als de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft hoger is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Zekerheden

Wij hebben het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op ons bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Deze worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Gebouwen	35/50
Teledatanet/klimaatbeheersing/installaties/bekabeling	25
Machines	3/5
Transportmiddelen	5/7
Telefooninstallatie/diverse apparatuur	5/10
Kantoormeubilair	5/10/15
Kantoormachines/computerapparatuur/bekabeling	2/5
PC-apparatuur	3/5
Licentierechten	3/6
Software	3/4/5
Hardware	5

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt in overeenstemming met de jaarrekening bepaald. Als de nettovermogenswaarde negatief is, wordt de deelneming op nihil gewaardeerd.

Andere deelnemingen

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

Latente belastingvordering

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

Voor alle (belastbare) tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingvordering en/of verplichting opgenomen hierbij rekening houdend met het voorgenomen (fiscale) beleid. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden afhankelijk van de looptijd (groter of kleiner dan een jaar) opgenomen onder de financiële vaste activa ofwel

vlokkende activa respectievelijk voorzieningen ofwel kortlopende schulden. Gezien de naar verwachte lange looptijd van mogelijke effectuering c.q. realisatie van verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering zijn deze gewaardeerd tegen contante waarde (netto rente). De netto rente bedraagt voor boekjaar 2019 2,29% (2018: 2,25%).

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het van toepassing zijnde belastingtarief in het verwachte jaar van afwikkeling.

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.

ATAD-richtlijn

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De beperking van de renteaftrek houdt in dat als de rentelasten meer dan 30% zijn het fiscale resultaat vóór aftrek van rente afschrijvingen, het meerdere niet van de fiscale winst mag worden afgetrokken. Het bedrag dat niet voor aftrek in aanmerking komt, is in een later jaar wel aftrekbaar als de rentelasten in dat jaar onder de genoemde norm blijft. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Voor 2019 is dit verschil 968 duizend euro.

Voor het gedeelte van de rentelasten dat in 2019 niet aftrekbaar is van het fiscale resultaat hebben we op basis van de begroting 2020 – 2029 beoordeeld of en zo ja wanneer dit wel voor aftrek in aanmerking komt. Dit blijkt in de genoemde jaren niet het geval te zijn. Om deze reden hebben we voor deze mogelijk in de toekomst te verrekenen rentelasten geen latentie opgenomen.

Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie 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 op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. 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.

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van gewogen gemiddelde prijzen.

Overige 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 het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Egalisatierekening

De egalisatierekening is het door de Woonstede Energie B.V. ontvangen concessierecht voor de exploitatie van de warmtepompen. De waarde van dit recht is via de discounted cashflow-methode bepaald. De eerste waardering is tegen kostprijs en is overeenkomstig de akte van inbreng. Het concessierecht valt in 50 jaar lineair vrij.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen hebben betrekking op de geraamde kosten van de afspraken die met medewerkers zijn gemaakt die tot en met 2022 vervroegd met pensioen gaan. Deze voorziening is gewaardeerd op nominale waarde.

Pensioenen

Voor de pensioenen zijn wij aangesloten bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De aansluiting bij SPW is verplicht gesteld door middel van een verplichtstelling als bedoeld in

artikel 2 van de Wet verplichte deelneming in een bedrijfstakpensioenfonds 2000. De verplichtstelling geldt voor werkgevers en werknemers in de branche woningcorporaties. De aangesloten werkgever is voor de bij hem in dienst zijnde deelnemer premie verschuldigd aan SPW. Het bestuur van het SPW stelt de premie vast. De werkgever is verplicht de premie in maandelijkse termijnen aan SPW af te dragen. De pensioenregeling is een toegezegde pensioenregeling op middelloon. De belangrijkste kenmerken zijn:

Pensioen	Ouderdom en nabestaanden
Regeling	Middelloonregeling.
Toetredingsleeftijd	Geen minimumleeftijd.
Pensioenrichtleeftijd	De leeftijd van 68 jaar; door vervroeging of uitstel is de feitelijke pensioenleeftijd flexibel.
Pensioengrondslag	Het tot een jaarloon herleide vaste maandinkomen per 1 januari inclusief vakantietoeslag, in 2019 gemaximeerd op € 107.593 en verminderd met de franchise. In 2018 was dit € 105.075.
Franchise	De franchise wordt jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van de AOW. In 2019 was de franchise € 15.178. In 2018 was dit € 14.297.
Pensioenopbouwpercentage	Het pensioenopbouwpercentage is zowel in 2018 als in 2019 1,875% per deelnemingsjaar voor het ouderdomspensioen en 1,313% voor het partnerpensioen. Het wezenpensioen is 20% van het te bereiken partnerpensioen.

De pensioenlasten zijn toegerekend aan de jaren waarop ze betrekking hebben en ze zijn in de winst-en-verliesrekening verantwoord

Eind december 2019 is de beleidsdekkingsgraad van SPW 110,7% (eind 2018 was dit 115,9%). Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0% is er sprake van een reservecort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2020 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen. Wij hebben geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies. De premies 2020 voor het pensioen zijn ten opzichte van 2019 verhoogd van 25% naar 27% naar aanleiding van een neerwaartse bijstelling van de verwachte rendementen. De verdeling tussen werkgever en werknemer is:

Verdeling pensioenpremie	2020	2019
Werkgever	18,56%	17,19%
Werknemer	8,44%	7,81%
Totaal	27,00%	25,00%

Langlopende schulden

Leningen overheid en kredietinstellingen

De eerste waardering van de leningen is tegen reële waarde en de vervolgwwaardering geschiedt tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdende met agio en disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Vanaf 1998 verzorgt het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de borging van nieuw aan te trekken leningen. Voor de opgenomen leningen zijn geen zekerheden afgegeven zoals in de vorm van hypotheekleningen. De gemeenten Ede en Scherpenzeel verstrekken geen leningen meer. De rol van de gemeenten beperkt zich tot de zogenaamde achtervangfunctie voor het WSW.

De extendible fixeleningen zijn gewaardeerd door bij aanvang de reële waarde te bepalen. De vervolgwaardering van deze leningen geschiedt op basis van de geamortiseerde kostprijs.

Verplichtingen VOV-woningen

De verplichtingen van de VOV-woningen zijn opgenomen tegen het ontvangen bedrag bij verkoop van de individuele woning. Verder wordt aan zelf aangebrachte voorzieningen 7.500 euro per woning toegerekend. Dit is het gemiddelde van de zelf aangebrachte voorzieningen aan woningen die we in de afgelopen jaren hebben teruggekocht. De verkoopprijs plus de zelf aangebrachte voorzieningen vormen de terugkoopverplichting.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks geïndexeerd met de indexcijfers van de NVM-regio Ede, rekening houdend met de contractuele bepalingen met betrekking tot deling van de waardemutatie van de woning bij terugkoop. Hierbij maken we gebruik van de kwartaalcijfers die via de website van de NVM beschikbaar zijn gesteld. Het bedrag van de herwaardering wordt als ongerealiseerde waardeverandering in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Bij terugkoop van de woning wordt het verschil tussen de terugkoopprijs en de verplichting zoals die op de balans was opgenomen, als gerealiseerde waardeverandering in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Financiële instrumenten

Embedded derivaten

De financiële instrumenten hebben betrekking op de embedded derivaten in de extendible fixeleningen. De embedded derivaten zijn afgescheiden van het basiscontract omdat volgens RJ 290.827:

- er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat voldoet aan de definitie van een derivaat;
- het samengestelde instrument niet tegen reële waarde gewaardeerd wordt met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

De eerste waardering en de vervolgwaardering is tegen reële waarde. De waardeverandering is in de winst-en-verliesrekening opgenomen onder Waardeveranderingen financiële instrumenten.

Interest Rate Swaps

Ter afdekking van renterisico's van roll-over-leningen maken wij gebruik van swaps. Voor de verantwoording in de jaarrekening passen wij kostprijshedge-accounting toe op basis van documentatie per individuele hedgerelatie. In ons treasurystatuut zijn hiervoor de kaders vastgelegd. De swap-rente wordt verantwoord in de jaarrekening onder de rentelasten. De financiële instrumenten zijn opgenomen bij de niet uit de balans blijkenende verplichtingen.

Elke swap is gekoppeld aan een specifieke lening. De bedragen waarvoor de swaps zijn afgesloten, zijn niet hoger dan de gekoppelde lening. De looptijd van het derivatencontract is gelijk aan de looptijd van het leningcontract. De rente-instrumenten worden niet aangehouden om te verhandelen.

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.

Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Toerekening baten en lasten

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan een activiteit. Bij de toerekening van de kosten onderscheiden we de volgende stappen:

1. De kosten van de huisvesting en de ondersteunende afdelingen worden verdeeld naar alle afdelingen (dus inclusief die afdelingen zelf) op basis van het aantal fte's per afdeling. Hierbij worden bij de verdeling van de kosten van de huisvesting de fte's van de vaklieden niet meegenomen.
2. Kostensoorten en afdelingen die in zijn geheel direct kunnen worden toegewezen aan een activiteit worden hieraan toegewezen. De advieskosten en de kosten van extern personeel worden afzonderlijk beoordeeld en naar aanleiding hiervan wel of niet direct toegewezen aan een activiteit.
3. Het totaal van de indirecte kosten per afdeling wordt verdeeld naar de activiteiten van de functionele winst-en-verliesrekening. Dit gebeurt op basis van de inschatting van de afdelingshoofden waarbij de tijdschrijfgegevens als ondersteuning zijn gebruikt.

De onderscheiden activiteiten van de functionele winst- en verliesrekening zijn:

- Servicecontracten (toezicht uitvoering werkzaamheden behorend bij de servicekosten, administratie en afrekening stook- en servicekosten).
- Verhuur en beheeractiviteiten (verzorgen van de huuradministratie en de huurincasso, werkzaamheden voor het opnieuw verhuurd worden van de eenheden, voorbereidende werkzaamheden voor het onderhoud, waaronder het uitvoeren van inspecties en het samenstellen van onderhoudsprognoses).
- Verkoop vastgoedportefeuille (contacten met (potentiële) kopers, taxerende makelaar, verkopende makelaar, notarissen, beoordelen taxaties en aktes).
- Overige activiteiten (kosten voor het aanbrengen van voorzieningen in het kader van de Wmo en de zelf aangebrachte voorzieningen en het uitvoeren van de samenwerkingsovereenkomst).
- Organisatiekosten (kosten voor bestuur en beheer van de organisatie, administratie, ondersteuning, facilitaire zaken, communicatie en automatisering voor zover niet toe te rekenen aan de andere onderdelen).
- Leefbaarheid (begeleiden van bewoners, optreden bij sociale klachten, houden van spreekuur en deelname aan wijkteams).

Huuropbrengsten

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

De huuropbrengsten worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als 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. Opbrengsten die op deze kosten betrekking hebben worden hierop in mindering gebracht.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. 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:

- belastingen en heffingen;
- verhuurderheffing;
- kosten van verzekeringen.

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

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

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.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

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 de kosten en opbrengsten verantwoord van bijvoorbeeld voorzieningen in het kader van de Wmo en de zelf aangebrachte voorzieningen, de toerekening en activering van kosten van de eigen organisatie aan de investeringen en dienstverleningen aan de VvE's waar wij bezit hebben en aan Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw.

Overige organisatiekosten

Onder de overige organisatiekosten vallen de kosten voor bestuur en beheer van de organisatie, administratie, ondersteuning, facilitaire zaken, communicatie en automatisering voor zover niet toe te rekenen aan de andere onderdelen.

Leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

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

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 toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

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

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-af-trekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belasting-tarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Wij hebben VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 is de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) afgelopen en stilzwijgend met 1 jaar verlengd.

Wij hebben op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2019 en het fiscale resultaat 2019 bepaald. Doordat op onderdelen jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Resultaat deelneming

Als resultaat van deelneming waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het ons toekomende aandeel in het resultaat van deze deelneming.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

De kasstroom uit operationele activiteiten is inclusief de betaalde winstbelastingen, de ontvangen en betaalde rente en is afgeleid van de functionele winst-en-verliesrekening waar de mutaties in het werkkapitaal bij de betreffende onderdelen zijn aangepast. Bij de kasstroom uit investeringsactiviteiten hebben we ons gebaseerd op de (des)investeringen zoals ze blijken uit de toelichting op de balans. Ook hier hebben we de mutaties in het werkkapitaal bij de betreffende onderdelen aangepast. Bij de kasstroom uit financieringsactiviteiten zijn de werkelijke aflossingen en ontvangsten opgenomen. Het gehanteerde model van het kasstroomoverzicht is gebaseerd op de meest recente Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.

5. Beleidswaarde

In het najaar van 2018 hebben de Aw en het WSW het gezamenlijk beoordelingskader gepubliceerd. Hierin zijn onder andere de financiële ratio's, de definities van deze ratio's en de normeringen opgenomen. Voor de berekening van de loan to value en de solvabiliteit wordt als waardebegrip de beleidswaarde gebruikt.

De beleidswaarde wordt afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat door de uitgangspunten die zijn gebaseerd op marktgegevens te vervangen door de beleidsmatige uitgangspunten van de corporatie bij continue verhuur van de woningen. Ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat worden in de beleidswaarde de volgende onderdelen aangepast:

- Stap 1, beschikbaarheid, complexen die bij de marktwaarde in verhuurde staat als uitpanden zijn aangemerkt, worden bij de beleidswaarde op doorexploiteren gezet.
- Stap 2a, betaalbaarheid, de markthuur in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de streefhuur.
- Stap 2b, verhuurderheffing, als gevolg van het vervangen van de markthuur door de streefhuur die veelal lager is, neemt de te betalen verhuurderheffing toe.
- Stap 3, kwaliteit, de marktnorm voor onderhoud in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de onderhoudskosten zoals deze in de begroting zijn opgenomen.
- Stap 4, beheer, de marktnorm voor beheer in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de beheerkosten zoals deze in de begroting zijn opgenomen.

Het verloop van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde is als volgt:

Omschrijving	2019		2018	
	* € 1.000	In %	* € 1.000	In %
Marktwaarde 31 december	1.300.916	100,0%	1.213.241	100,0%
1. Beschikbaarheid	22.911	1,8%	129.990	10,7%
2a. Betaalbaarheid	307.600	23,6%	222.381	18,3%
2b. Verhuurderheffing	94.219	7,2%	62.275	5,1%
3. Kwaliteit	234.168	18,0%	119.210	9,8%
4. Beheer	-9.111	-0,7%	17.633	1,5%
Beleidswaarde 31 december	651.129	50,1%	661.752	54,6%

Bij het bepalen van de uitgangspunten van de beleidswaarde hebben we bij de huurinkomsten rekening gehouden met het streefhuurbeleid. Bij het bepalen van de onderhoudskosten en bij het bepalen van de beheerkosten hebben we rekening gehouden met de definities in het consultatiedocument Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose van 3 juli 2019 en met de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2019. De gemiddelde uitgangspunten per woning zijn:

Omschrijving	2019	2018
Gemiddelde huur verslagjaar	571	560
Gemiddelde streefhuur	591	575
Gemiddelde markthuur	761	736
Gemiddelde WOZ-waarde	158.749	142.088
Gemiddelde norm onderhoud	2.273	2.120
Gemiddelde norm beheer	693	805
Gemiddelde disconteringsvoet	6,23%	6,62%

In grafiek is het verloop als volgt.



Het verloop van de beleidswaarde ultimo 2018 naar de beleidswaarde ultimo 2019 is in onderstaande tabel opgenomen.

Omschrijving	€ 1.000	In %
Beleidswaarde 31 december 2018	661.752	100,0%
Voorraadmutaties	647	0,1%
Methodische wijziging	-3.006	-0,5%
Mutatie objectgegevens	-12.730	-1,9%
Parameteraanpassingen marktwaarde	35.985	5,4%
Parameteraanpassingen beleidswaarde	-39.640	-6,0%
Wijziging marktwaarde niet-woningen	8.121	1,2%
Beleidswaarde 31 december 2019	651.129	98,4%

De meest in het oog springende mutaties zijn:

De voorraadmutaties hebben betrekking op de veranderingen in het woningbezit. De verkopen hebben een afname van 6 miljoen euro tot gevolg en de nieuwbouw en terugkopen een toename van 6,6 miljoen euro.

De methodische wijzigingen hebben betrekking op het vervallen van de overdrachtskosten bij de beleidswaarde. Dit heeft een positief effect van 26,9 miljoen euro. Daarentegen heeft de vervanging van de opslag voor veroudering in de eindwaardeberekening door de hogere onderhoudskosten per woning een negatief effect van 24,1 miljoen euro. Tot slot is er een aanpassing in de berekening van de verhuurderheffing. Dit heeft een effect van 5,8 miljoen euro negatief.

De aanpassingen in de waarderingsparameters van de marktwaarde hebben effect op de beleidswaarde. Dit betreft vooral de aanpassing van de disconteringsvoet voor de beleidswaarde. Het effect van de wijziging van deze parameter op de beleidswaarde is 33,5 miljoen euro positief.

De wijzigingen in de parameteraanpassingen van de beleidswaarde zijn als volgt:

- In tegenstelling tot vorig jaar wordt in de beleidswaarde niet meer gerekend met een huurstijging boven inflatie. Dit heeft een negatief effect van 49,2 miljoen euro.
- De stijging van de gemiddelde streefhuur leidt tot een positief effect van 20,9 miljoen euro.
- De stijging van de onderhoudsnorm heeft een negatief effect van 40,8 miljoen euro tot gevolg.
- De daling van de norm voor beheerkosten heeft een positief effect van 29,5 miljoen euro.

Scenarioanalyse

Bij de berekening van de beleidswaarde hebben we te maken met de volgende onzekerheden:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is ervan uitgegaan dat bij mutatie de streefhuur wordt gevraagd. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad, de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Kosten voor onderhoud en beheer: de werkelijke kosten kunnen afwijken van de gehanteerde uitgangspunten door beleidsmatige beslissingen over het wel of niet doorgaan van geplande en niet geplande activiteiten.
- De disconteringsvoet: de disconteringsvoet in de beleidswaarde is gelijk aan de disconteringsvoet van het scenario doorexpluiten van de marktwaarde. Vanwege het lagere risicoprofiel in de beleidswaarde door het toepassen van een lagere huur en meer onderhoud is het theoretisch mogelijk dat de disconteringsvoet in de beleidswaarde lager is. Het gevolg is dan dat de beleidswaarde hoger wordt.

In verband met bovenstaande onzekerheden hebben we een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de berekende beleidswaarde. We hebben gevarieerd met een € 25 lagere en hogere streefhuur per verhuureenheid per maand, € 50 meer en minder beheerkosten per verhuureenheid per jaar en een disconteringsvoet die 0,5% hoger en lager is. De uitkomsten hiervan zijn in onderstaande tabellen opgenomen.

Samenvatting scenarioanalyse

Streefhuur	€ 25 lager	beleidswaarde	€ 25 hoger
Effect in €	610.336	651.129	686.615
Effect in %	-6,3%		5,4%

Beheerkosten	€ 50 hoger	beleidswaarde	€ 50 lager
Effect in €	637.782	651.129	664.474
Effect in %	-2,0%		2,0%

Disconteringsvoet	0,5% hoger	beleidswaarde	0,5% lager
Effect in €	598.188	651.129	714.355
Effect in %	-8,1%		9,7%

6. Toelichting op de balans

(actiefzijde, in duizenden euro's)

A. VASTE ACTIVA

I. VASTGOEBELEGGINGEN

	1. DAEB vastgoed in exploitatie	2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
31 december 2018					
Verkrijgingsprijzen	648.786	18.473	164.253	29.851	861.363
Herwaarderingen	541.559	4.423		-22.165	523.817
Verantwoord onder voorzieningen				6.856	6.856
Boekwaarden per 1 januari 2019	1.190.345	22.896	164.253	14.542	1.392.036
Mutaties 2019					
Investeringsen	987	1.191	9.233	23.650	35.061
Desinvesteringen	-9.738	-1.948	-7.140		-18.826
Subsidies	208				208
Overboeking verkrijgingsprijs gereedgekomen activa	35.347	32		-35.379	0
Overboeking waardeverandering gereedgekomen activa	-16.797			16.797	0
Overboeking voorzieningen				-6.028	-6.028
Mutatie actuele waarde	77.103	1.289	12.188	-2.862	87.718
Totaal mutaties 2019	87.110	564	14.281	-3.822	98.133
31 december 2019					
Verkrijgingsprijzen	681.044	18.190	178.534	18.122	895.890
Herwaarderingen	596.411	5.270		-8.230	593.451
Verantwoord onder voorzieningen				828	828
Boekwaarden	1.277.455	23.460	178.534	10.720	1.490.169

II. MATERIËLE VASTE ACTIVA

1. ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

	31-12-2019	31-12-2018
Boekwaarde per 1 januari	8.906	9.546
Investeringsen	760	591
Desinvesteringen	0	-2
Afschrijvingen	-1.046	-1.229
Boekwaarde per 31 december	8.620	8.906
Cumulatieve afschrijving per 31 december	11.608	10.562
Cumulatieve aanschafwaarde per 31 december	20.228	19.468

De activa ten dienste van de exploitatie betreft onder meer het kantoorgebouw Diomede.

De WOZ waarde van ons bezit is ruim 1,5 miljard euro (peildatum 1-1-2018).

Bij de waardering van ons bezit maken we gebruik van de full versie. Bij de waardering hebben we een externe taxateur ingeschakeld die op basis van het waarderingshandboek, de (inter)nationale regelgeving met betrekking tot taxeren en waarderen en hun interne regelgeving al onze complexen woongelegenheden en parkeren heeft gewaardeerd. Voor een derde van het bezit als representatieve afspiegeling van de vastgoedportefeuille is een volledige taxatie uitgevoerd. Voor twee derde van het bezit is een markttechnische update uitgevoerd. De objecten bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal vastgoed zijn gewaardeerd op basis van een volledige taxatie.

De complexen zijn gewaardeerd op basis van de comparatieve methode. Deze methode vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

De berekeningen zijn gedaan op basis van de dcf (discounted cash flow-methode). Bij deze methode worden toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum. Hierbij worden de te verwachten kasstromen gedurende de beschouwingperiode geschat. Vervolgens wordt de eindwaarde van het getaxeerde object in het laatste jaar geschat. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (disconteringsvoet). Bij de waardebepaling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- een bepaalde beschouwingperiode;
- een geschat gemiddeld huurstijgingspercentage;
- een verwachte kans dat een huurder na expiratie het contract zal verlengen;
- een verwachte kans op leegstand na expiratie van een huurovereenkomst;
- een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de exploitatie-uitgaven;
- de eindwaarde, zijnde de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingperiode;
- huurbetalingen en uitgaven per kwartaal vooraf.

Als benadering voor het gewenste rendement (disconteringsvoet) wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op de jongste 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde object oplevert. De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken. Het aan het einde van de beschouwingperiode te verwachten rendement wordt de exit yield genoemd. De exit yield is gelijk aan de theoretische huurinkomsten (einde looptijd) gedeeld door de Marktwaaarde (einde looptijd v.o.n.), en wordt als percentage uitgedrukt.

Bij de bepaling van de waarde voor woningcomplexen wordt uitgegaan van een complexgewijze verkoop aan een derde. Hier wordt bedoeld het geschatte bedrag dat een marktpartij bereid zou zijn te betalen waarbij doorgaans het effect van individuele verkoop van de woningen wordt meegenomen. Hierbij wordt afhankelijk van de mutatiegraad, huizenprijsontwikkeling, rente en verkoopmogelijkheden aan zittende huurders, het tempo van de te realiseren vermogenswinsten bepaald.

Bij de bepaling van de waarde van woningcomplexen worden twee scenario's doorgerekend. Enerzijds wordt er gekeken naar een uitpondscenario, waarbij woningen die vrijkomen door huuropzegging worden verkocht. In het tweede scenario wordt ervan uitgegaan dat een woning na huuropzegging weer verhuurd wordt. Dit scenario wordt aangeduid als 'doorexplotatie'. De hoogste van de twee benaderingen is leidend. Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

Voor de woningen is de complexindeling geografisch, per wijk, bepaald, naar type vastgoed (gestapeld, eengezinswoningen) en bouwperiode. Bij parkeren zijn de complexen verdeeld naar type van parkeervoorziening. De objecten bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal vastgoed zijn individueel gewaardeerd.

Bij de waardering van de woongelegenheden en parkeren is van de volgende algemene parameters overeenkomstig het handboek gebruik gemaakt:

Omschrijving	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ev
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouw- en onderhoudsinflatie	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Verhuurderheffing	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%	0,537%
Leegwaardestijging	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Verder is hierbij op de volgende wijze met de vrijheidsgraden omgegaan:

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur(stijging)	Markthuur modelmatig bepaald. Stijging gelijk aan prijsinflatie	Markthuur vastgesteld door taxateur comparatief, op basis van referentietransacties. Stijging conform basisvariant.
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur, afgeleid van marktbeleggingstransacties
Leegwaarde	WOZ waarde	Leegwaarde vastgesteld door taxateur comparatief, op basis van referentietransacties
Leegwaardestijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Conform basisvariant
Disconteringsvoet uitponden	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur, afgeleid van marktbeleggingstransacties
Disconteringsvoet doorexploiteren	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur, afgeleid van marktbeleggingstransacties
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Conform basisvariant
Onderhoud Normbedrag per type	Normbedrag per type verhuureenheid	Conform basisvariant
Technische splitsingskosten	Standaard geen	Conform basisvariant
Bijzondere uitgangspunten	Optioneel, geen	Conform basisvariant
Erfpacht	Werkelijkheid weergeven	Niet van toepassing

De disconteringsvoeten zijn per type vastgoed als volgt:

Type vastgoed	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Wonen	4,8	6,9	9,1
Parkeren	5,0	5,4	7,8

De exit yields zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Type vastgoed	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Wonen	4,0	5,7	8,0
Parkeren	6,2	6,4	9,8

Bij de waardering van het bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en het intramuraal vastgoed is gebruikt gemaakt van dezelfde uitgangspunten voor inflatie als bij de woongelegenheden en parkeren. De toepassing van de vrijheidsgraden is als volgt:

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuur per type vastgoed	Op basis van marktreferenties
Huurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant
Exploitatiekosten	Normhuur per type vastgoed	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
Erfpacht	Corporatie levert deze data aan	Jaarlijkse canon
Leegwaarde(stijging)	Op basis van WOZ-waarde	Niet van toepassing
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
Exit yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties

Voor de huurinkomsten en de leegstand hebben we de werkelijke situatie genomen en voor de overdrachtskosten de percentages uit het handboek.

De disconteringsvoeten zijn per type vastgoed als volgt:

Type vastgoed	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Bedrijfsmatig onroerend goed	5,3	5,9	8,9
Zorgvastgoed	4,8	6,7	11,7

De exit yields zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Type vastgoed	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Bedrijfsmatig onroerend goed	6,1	6,8	12,0
Zorgvastgoed	4,6	7,9	13,5

III. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

1. DEELNEMINGEN IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN	31-12-2019	31-12-2018
Stand per 1 januari	674	637
Mutatie	39	37
Stand per 31 december	713	674
2. ANDERE DEELNEMINGEN		
Woningnet (9.500 aandelen)	135	135
3. LATENTE BELASTINGVORDERING		
Stand per 1 januari	6.815	2.082
Stelselwijziging belastinglatentie		8.781
Stand per 1 januari na stelselwijziging	6.815	10.863
Mutatie	168	-4.048
Stand per 31 december	6.983	6.815

4. OVERIGE VORDERINGEN	31-12-2019	31-12-2018
Stand per 1 januari	6.266	8.487
Verstrekt	1	937
Afgelost	5.203	3.158
Stand per 31 december	1.064	6.266

Deze vorderingen hebben betrekking op de startersrenteregeling, de Koopstart verkopen en de STEP subsidies.

B. VLOTTENDE ACTIVA

I. VOORRADEN

1. VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP		
Vervaardigingsprijs	2.159	982
2. OVERIGE VOORRADEN	19	11

II. VORDERINGEN

1. HUURDEBITEUREN		
Zittende huurders	361	339
Vertrokken huurders	310	252
WSNP (zittende en vertrokken huurders)	37	49
Te vorderen afhuur	8	14
Te vorderen onderhoud	9	10
Te vorderen stook/servicekosten	14	21
Subtotaal	739	685
Af: voorziening mogelijk oninbaar	280	250
Totaal huurdebiteuren	459	435
2. OVERIGE VORDERINGEN		
Diverse debiteuren	145	203
Vennootschapsbelasting	2.106	4.702
Overige	29	24
Totaal	2.280	4.929
3. OVERLOPENDE ACTIVA		
Overige overlopende activa	93	381
Totaal	93	381

III. LIQUIDE MIDDELEN

Kas- en banksaldi	4.018	6.781
Deposito's en beleggingen	5.020	9.874
Totaal	9.038	16.655

Toelichting op de balans

(passiefzijde, in duizenden euro's)

<u>C. EIGEN VERMOGEN</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
1. HERWAARDERINGSRESERVE		
Saldo per 1 januari	584.782	513.154
Mutatie door verkopen	-6.182	-2.600
Mutatie marktwaarde	52.090	74.228
Saldo per 31 december	630.690	584.782
2. OVERIGE RESERVES		
Saldo per 1 januari	205.336	177.007
Stelselwijziging belastinglatentie		8.781
Saldo per 1 januari na stelselwijziging	205.336	185.788
Overboeking naar herwaarderingsreserve	6.182	2.600
Overboeking naar herwaarderingsreserve	-52.090	-74.228
Resultaatbestemming	78.598	91.176
Saldo per 31 december	238.026	205.336

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

De jaarrekening 2018 is goedgekeurd tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen van 18 april 2019. Het resultaat over het boekjaar 2018 van € 78.598.000 is in 2019 ten gunste van de overige reserves gebracht. Elk jaar wordt voor het ongerealiseerde deel van de waardeverandering een herwaardering gevormd.

Voorstel resultaatbestemming boekjaar 2019

Voorgesteld wordt om het resultaat over het boekjaar 2019 van € 88.817.000 ten gunste van de overige reserves te brengen.

D. EGALISATIEREKENING

Stand per 1 januari	432	442
Vrijval	10	10
Stand per 31 december	422	432

E. VOORZIENINGEN

1. OVERIGE ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERINGEN

Stand per 1 januari	6.856	1.837
Mutatie	-6.028	5.019
Stand per 31 december	828	6.856

3. OVERIGE VOORZIENINGEN	31-12-2019	31-12-2018
Stand per 1 januari	690	838
Mutatie	-309	-148
Stand per 31 december	<u>381</u>	<u>690</u>

De gemiddelde looptijd van de overige voorzieningen is ruim 1 jaar.

F. LANGLOPENDE SCHULDEN

1. LENINGEN OVERHEID		
Saldo per 1 januari	44.879	48.212
Aflossingen	3.725	3.333
Saldo per 31 december	<u>41.154</u>	<u>44.879</u>

Van deze leningen is 6.741 onder WSW garantie verstrekt (2018: 8.927).

2. LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN		
Saldo per 1 januari	328.602	293.392
Aflossingen	22.506	20.891
Nieuwe leningen	11.000	56.076
Mutatie reële waarde extendible fixe leningen	28	25
Saldo per 31 december	<u>317.124</u>	<u>328.602</u>

Van deze leningen is 316.003 onder WSW garantie verstrekt (2018: 326.957).

Totaal langlopende schulden	<u>358.278</u>	<u>373.481</u>
-----------------------------	----------------	----------------

De marktwaarde van de leningen is 465.092 (2018: 462.018).

Aflossingsverplichtingen korter dan één jaar	41.393	24.308
Aflossingsverplichtingen één tot en met vijf jaar	108.563	141.098
Aflossingsverplichtingen langer dan vijf jaar	208.322	208.075

Gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen	3,1%	3,0%
---	------	------

3. VERPLICHTINGEN UIT VOV		
Saldo per 1 januari	157.153	143.158
Verkopen	9.234	6.929
Terugkopen	-6.966	-5.702
Waardeveranderingen	8.847	12.768
Stand per 31 december	<u>168.268</u>	<u>157.153</u>

4. WAARBORG SOMMEN		
Ontvangen waarborgsommen	40	19
Borgsommen huren	5	5
Totaal	<u>45</u>	<u>24</u>

5. OVERIGE SCHULDEN	31-12-2019	31-12-2018
De overige schulden betreft een verplichting aan de ontwikkelaar van een nieuwbouwproject. De looptijd van deze verplichting is tot 2021.	135	135

6. FINANCIËLE INSTRUMENTEN		
Stand per 1 januari	14.190	13.093
Waardeverandering	7.550	1.097
Stand per 31 december	21.740	14.190

Dit betreft twee extendible fixeleningen.

	lening 1	lening 2
Afgesloten	2 juli 2007	1 augustus 2008
Hoofdsom	19 miljoen	8 miljoen
Huidig rentepercentage	4,97	4,82
Geldig tot en met	1 juli 2027	31 juli 2036

Bij lening 1 heeft de geldgever het recht om vanaf 2 juli 2027 de lening tot en met 1 juli 2055 als fixelening te verlengen tegen 4,6%. Als de geldgever hiervan geen gebruik maakt, wordt het driemaands euribor zonder opslag gehanteerd of, op ons verzoek, een dan geldende vaste rente of de lening wordt dan door ons boetevrij afgelost.

Bij lening 2 heeft de geldgever het recht om vanaf 1 augustus 2036 de lening tot en met 31 juli 2046 te verlengen als fixelening tegen 4,82%. Als de geldgever hier geen gebruik van maakt, lossen wij de lening boetevrij af.

G. KORTLOPENDE SCHULDEN

1. SCHULDEN AAN LEVERANCIERS

Openstaande facturen inzake nieuwbouw, verbetering, onderhoud en bedrijfskosten.	3.764	4.764
--	-------	-------

2. BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

Omzetbelasting	3.167	4.277
Loonheffing	135	166
Bedrijfsvereniging	90	89
Totaal	3.392	4.532

3. OVERIGE SCHULDEN

Nog te storten aandelenkapitaal Woningnet (75% is reeds gestort)	34	34
Af te rekenen servicekosten	681	674
Af te dragen premies pensioenfonds	55	52
Overige kortlopende schulden	336	107
Rekening couranten	6	99
Totaal	1.112	966

4. OVERLOPENDE PASSIVA	31-12-2019	31-12-2018
Niet vervallen rente en aflossingen	4.237	4.582
Af te rekenen stookkosten	461	593
Vooruitontvangen huur per 31 december	665	568
Overige overlopende passiva	471	543
Totaal	<u>5.834</u>	<u>6.286</u>

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Obligo WSW

De in de overige reserve aan te houden obligo's zijn:	31-12-2019	31-12-2018
Obligo's van leningen, verstrekt door de gemeente	260	344
Obligo's van kapitaalmarktleningen	12.055	12.478
Totaal obligo's	<u>12.315</u>	<u>12.822</u>

De obligobedragen dienen als buffer voor het WSW en moeten op het eerste verzoek geheel of gedeeltelijk worden betaald. Het WSW zal de obligo's pas opeisen als het risicovermogen van het WSW daalt tot 0,25% van het garantievolumen. Mocht daarna het garantievermogen dalen tot 0,25% van het garantievolumen, dan treedt de achtervangpositie van het Rijk en de Gemeente in werking. Zij zullen op dat moment renteloze leningen verstrekken aan het WSW.

Aangegane verplichtingen

De aangegane verplichtingen voor nieuwbouwprojecten en onderhoud bedragen eind 2019 ongeveer 15,7 miljoen euro (2018: 11,1 miljoen euro). Naar verwachting wordt dit bedrag grotendeels in 2020 besteed.

Grondprijzen Akkerwindelaan

Met de gemeente Scherpenzeel is afgesproken dat zij een korting op de grondprijs voor het project Akkerwindelaan verstrekken van € 4.000 per kavel. Als Woonstede de woningen binnen 15 jaar verkoopt moet een boete van € 100.000 betaald worden.

Prestatieafspraken

Woonstede heeft met de gemeentes Ede en Scherpenzeel onder andere afspraken gemaakt ten aanzien van betaalbaarheid en woningaanbod (prestatieafspraken).

Regeling vermindering verhuurderheffing (RVV)

Woonstede heeft de afgelopen jaren gebruik gemaakt van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing. Met deze regeling stimuleert de overheid investeringen in huurwoningen (nieuwbouw/transformatie) om maatschappelijke opgaven te realiseren. Op basis van de aantal gerealiseerde nieuwbouw- en transformatieprojecten, waarbij een definitieve investeringsverklaring is afgegeven vanuit het RVO, wordt het totaalbedrag hiervan in mindering gebracht op de investeringen. In 2017 en 2018 hebben we in totaal € 7,48 miljoen aan RVV aangevraagd. Daarvan hebben we in 2018 € 1,73 miljoen ontvangen. In 2019 bedroeg dit € 4,19 miljoen en had betrekking op 5 nieuwbouwprojecten en een transformatieproject.

Verplichting jubileumuitkering

Jaarlijks is er een aantal medewerkers dat een 12,5- of 25-jarig jubileum viert in onze organisatie. De uitkeringen die wij hiervoor uitbetalen zijn jaarlijks erg gering ten opzichte van de totale loonkosten en zijn gezien de opbouw van ons personeelsbestand in anciënniteit, binnen marges gelijkmatig over de jaren verdeeld.

Verplichting individueel loopbaanontwikkelingsbudget

In de CAO Woondiensten 2019-2020 is afgesproken dat de werkgever een budget per medewerker beschikbaar stelt voor individuele loopbaanontwikkeling. De kosten hiervoor zijn in onze meerjarenbegroting meegenomen op een zodanige wijze dat jaarlijks meer dan 40% van de totale kosten in vijf jaar gedekt is.

Terugkoopplicht en -recht vrijekeuswoningen

In het kader van de vrije keus woningen zijn er vanaf 2002 woningen met een terugkoopverplichting en met een terugkooprecht. Het verloop in aantallen is in onderstaand overzicht weergegeven.

	Aantal woningen met	
	terugkoopplicht	terugkooprecht
stand t/m 31-12-2018	983	138
teruggekocht 2019	46	1
verkocht 2019	56	8
stand t/m 31-12-2019	993	145

De terugkoopverplichting is op de balans opgenomen. De 145 woningen met een terugkooprecht vertegenwoordigen bij een gemiddelde prijs van € 150.000 per woning een waarde van 21,8 miljoen euro.

Voor de serviceflat Belvédère geldt een specifiek aankoopbeleid. Het gaat hier om 98 appartementen en 47 garages. Een aantal van deze appartementen en garages zijn reeds aangekocht en voor een deel geldt een aankoopplicht. Per 31-12-2019 geldt de aankoopplicht voor 11 appartementen en 2 garages.

Fiscale eenheid

Woonstede staat aan het hoofd van een fiscale eenheid voor de btw. Naast Woonstede is ook Woonstede Energie BV in de fiscale eenheid opgenomen.

Financiële instrumenten

Algemeen

De belangrijkste risico's waar we in de financiering mee te maken hebben, zijn het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Ons financiële beleid is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken. Dit doen we door leningen aan te trekken met looptijden van vijftien tot dertig jaar.

Renterisico

We lopen renterisico over langlopende schulden met een variabele rente, bij renteherziening en bij herfinanciering. De renterisico's van de variabele rentes hebben we afgedekt met financiële derivaten. We nemen hierbij geen speculatieve posities in. De renterisico's bij renteherziening en herfinanciering zijn afgegrensd op jaarlijks maximaal 15% van de leningportefeuille.

Kredietrisico

Dit is het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Dit risico wordt beperkt door de overtollige middelen te spreiden over verschillende financiële instellingen, die hierbij moeten voldoen aan minimaal een AA-rating die is afgegeven door de erkende ratingbureaus.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat we onvoldoende middelen hebben om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor al onze verplichtingen, ongeacht of ze nu aan crediteuren of financiële instellingen zijn. Om dit risico te beperken monitoren we wekelijks onze liquiditeitspositie en sturen we op de kasstroomratio's van het WSW.

Hieronder zijn de financiële derivaten verantwoord, waarbij in de laatste twee kolommen de marktwaardes van de rente-instrumenten per 31 december 2019 en 31 december 2018 zijn opgenomen.

	Soort	Start	Eind	Hoofdsom	Rente	31-dec-19	31-dec-18
1	IRS	6-1-2011	6-1-2020	20.000.000	3,14%	-351.388	-1.032.354
2	IRS	1-3-2011	1-3-2021	13.000.000	3,08%	-678.239	-1.071.725
3	IRS	1-9-2011	1-9-2021	8.000.000	3,40%	-606.532	-860.170
4	IRS	2-4-2012	1-4-2022	10.000.000	2,27%	-652.363	-830.911
Totaal				51.000.000		-2.288.522	-3.795.160

Herfinancieringen

Op 12 november 2019 is onderstaande herfinanciering afgesproken ten behoeve van de eindaflossing van een lening per 6 januari 2020. De eindaflossing betreft een rolloverlening van de BNG van € 20 miljoen tegen het 6-maands euribor vermeerderd met een opslag van 0,25%. Deze lening is afgedekt met een vaste swaprente van 3,14%. In de laatste rolloverperiode komt de rente inclusief opslag uit op -/- 0,143%. We ontvangen dan rente.

Leningnr.	Geldgever	Stortings-datum	Bedrag lening	Renteper-centage	Vorm lening	Loop-tijd
900.54	NWB	03-01-2020	20.000.000	0,497 %	lineair	20 jaar

Gebeurtenissen na balansdatum

In maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld zichtbaar geworden. We hebben op hoofdlijnen een analyse gemaakt van de impact van de corona-crisis op onze financiële continuïteit. De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid. Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en de financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. We verwachten beperkte vertragingen in de verkopen en de investeringen. Voor externe financiering hebben we een variant met hogere rente doorgerekend. De uitkomsten hiervan passen binnen de financiële ratio's. Daar waar nodig en van toepassing nemen we de nodige maatregelen. De door ons ingenomen schattingen in de jaarrekening achten wij nog steeds passend.

<u>VENNOOTSCHAPSBELASTING</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fiscale winst- en verliesrekening		
Bedrijfseconomisch resultaat voor belastingen	88.398	82.646
Correcties op bedrijfseconomisch resultaat		
Waardeveranderingen	-72.083	-70.675
Onroerende zaken VOV	238	-45
Materiële vaste activa in ontwikkeling		
Regeling Vermindering Verhuurderheffing	4.190	1.730
Verkoopopbrengsten	55	-2.769
Afschrijvingen	-2.603	-3.186
Onderhoud	-766	-1.897
Rente nieuwbouw	208	231
Leningen	433	80
Saneringssteun	0	664
Oort-kosten	27	25
Niet-aftrekbare rente (30% EBITDA-regeling)	968	
HIR	-3.581	-2.314
Verliesverrekening	-7.412	-4.491
Fiscaal resultaat	<u>8.071</u>	<u>0</u>
Vennootschapsbelasting (19% over € 200.000)	38	0
Vennootschapsbelasting (25% over het meerdere)	1.968	0
Effectieve belastingdruk	-0,5%	4,9%

Actieve belastinglatentie

De actieve belastinglatentie per 31 december is als volgt opgebouwd:

Langlopende schulden	-360	-362
Financiële instrumenten	3.667	2.345
Fiscaal afschrijvingspotentieel	<u>3.676</u>	<u>4.832</u>
Totaal	<u>6.983</u>	<u>6.815</u>

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

* Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2019 1.301 miljoen euro. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2019 1.369 miljoen euro, per saldo een verschil van 68 miljoen euro. Ten aanzien van dit waarderingsverschil van het vastgoed in exploitatie geldt dat deze niet tot waardering is gebracht omdat realisatie hiervan - door de toepassing van fiscale faciliteiten zoals o.a. de herinvesteringsreserve, het doorschuiven van de fiscale boekwaarde bij sloop en (vervangende) nieuwbouw – dermate (oneindig) ver in de toekomst is gelegen dat de waardering van dit verschil tegen contante waarde tendeert naar nihil. Hiermee wordt aangesloten op de voorgenomen wijze van indiening van de fiscale aangifte.

* Ultimo 2019 resteert de latentie voor de leningportefeuille, nominaal groot 2,2 miljoen euro (fiscaal hoger). Deze latentie zal in de komende jaren worden gecompenseerd, conform de fiscale begroting voor de komende jaren. Om deze reden is de latentie volledig in de waardering tot uitdrukking gebracht.

* Ultimo 2019 hebben we een latentie voor de financiële instrumenten. Fiscaal worden deze niet gewaardeerd. De commerciële waardering is in totaal € 21,7 miljoen. Deze latenties worden afgewikkeld in 2027 (18,7 miljoen euro) en in 2036 (3,0 miljoen euro).

* Ultimo 2019 hebben we een latentie voor het afschrijvingspotentieel. De latentie als gevolg van fiscaal afschrijvingspotentieel ontstaat indien de marktwaarde lager is dan de fiscale boekwaarde. Indien de marktwaarde lager is dan de fiscale boekwaarde en er sprake is van een belastbaar tijdelijk verschil, dan wordt het tijdelijk verschil gesplitst naar een deel dat op kortere termijn wordt gerealiseerd en een deel met een oneindige looptijd. Voor het deel dat op korte/ middellange termijn wordt gerealiseerd, het zogenaamde fiscale afschrijvingspotentieel, wordt een latentie gevormd. Het berekende fiscaal afschrijvingspotentieel van de Materiële vaste activa in exploitatie is berekend op 33.666.785 euro.

7. Toelichting op de winst- en verliesrekening

(in duizenden euro's)

1. Huuropbrengsten

	2019	2018
Woningen en woongebouwen	63.902	61.684
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.844	3.721
Totaal huuropbrengst	67.746	65.405
Af: huurderiving	-712	-709
Af: bijdrage huurgewenning	-164	-11
Af: mutatie voorziening debiteuren	-140	-86
	<u>66.730</u>	<u>64.599</u>
Specificatie hogere huuropbrengst:		
- huurverhoging (incl. naloop voorgaand jaar)	1.026	503
- woningverbetering en in expl.genomen woningen	1.992	1.020
- verkoop/overdracht/sloop woningen	-898	-873
- harmonisatie-ineens	220	354
- correctie BTW	0	16
	<u>2.340</u>	<u>1.020</u>

De huurverhoging per 1 juli 2019 was gemiddeld 1,6%.

2. Opbrengsten servicecontracten

Servicekosten	1.954	1.997
Stookkosten	1.827	1.689
Abonnementsvormen	650	616
Administratiekosten servicekosten	74	76
Totaal	<u>4.505</u>	<u>4.378</u>

3. Lasten servicecontracten

Toegerekende lasten stook en servicekosten	191	276
Waterverbruik	283	280
Kosten elektra	423	453
Kosten huismeester	138	139
Kosten schoonmaken	425	387
Kosten glazenwassen	25	24
Kosten tuinonderhoud	278	280
Kosten warmtemeter	190	183
Gasverbruik	1.884	1.688
Abonnementsvormen	658	449
	<u>4.495</u>	<u>4.159</u>
Af: in servicekosten begrepen loonkosten	-60	-53
	<u>4.435</u>	<u>4.106</u>

4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2019	2018
Toegerekende lasten verhuur	2.476	2.344
Lasten VvE beheer	479	862
Huurcommissie	21	20
Terugbetaling administratiekosten	-1	-2
Woningaanbodstelsysteem	15	18
Externe incassokosten	26	38
Totale lasten	<u>3.016</u>	<u>3.280</u>
Afwikkeling woningaanbodstelsysteem	165	0
Doorberekende externe incassokosten	35	51
Totaal vergoedingen	<u>200</u>	<u>51</u>
Per saldo	<u>2.816</u>	<u>3.229</u>

5. Lasten onderhoudsactiviteiten

Toegerekende lasten onderhoud	5.326	5.561
In kosten begrepen dekking eigen onderhoudsdienst	-758	-781
Planmatig en grootonderhoud	12.434	14.424
Mutatieonderhoud	649	338
Overig dagelijks onderhoud	6.423	5.442
	<u>24.074</u>	<u>24.984</u>

6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aedes contributie	59	60
Belastingen en verzekeringen	3.132	2.949
Heffingen en bijdragen Rijk	7.523	7.235
Totaal	<u>10.714</u>	<u>10.244</u>

7. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Opbrengst 65 uitpond-woningen (80 in 2018)	12.249	14.011
Resultaat verkoop grond	5	239
Afkoop Koopgarantwoning naar vrije verkoop	79	78
Verkoopkosten	-567	-344
	<u>11.766</u>	<u>13.984</u>

8. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekend aan- en verkopen	394	315
	<u>394</u>	<u>315</u>

9. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Boekwaarde 65 uitpond-woningen (80 in 2018)	<u>8.498</u>	<u>11.241</u>
	<u>8.498</u>	<u>11.241</u>
10. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Vastgoed in ontwikkeling	-2.862	-12.750
Waardevermindering a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten	<u>-141</u>	<u>-694</u>
	<u>-3.003</u>	<u>-13.444</u>
11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Vastgoed in exploitatie	<u>78.392</u>	<u>80.179</u>
	<u>78.392</u>	<u>80.179</u>
12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Ongerealiseerd op basis van herwaardering	3.329	4.653
Waardesprong verkoop onder voorwaarden	774	283
Gerealiseerd bij terugkoop	<u>-161</u>	<u>-34</u>
	<u>3.942</u>	<u>4.902</u>
13. Opbrengsten overige activiteiten		
Geactiveerde kosten eigen dienst	453	716
Leveringen en werken voor derden	1.055	1.031
Dienstverlening aan derden	664	676
Verrekening omzetbelasting in verband met pro rata-regeling	29	24
Betalingskorting voorlopige aanslag vennootschapsbelasting	58	78
Overige baten	<u>283</u>	<u>211</u>
	<u>2.542</u>	<u>2.736</u>
14. Kosten overige activiteiten		
Toegerekende organisatiekosten	2.590	2.447
In kosten begrepen dekking eigen onderhoudsdienst	-244	-251
Kostprijs werken voor derden	643	876
Correcties BTW	<u>0</u>	<u>50</u>
	<u>2.989</u>	<u>3.122</u>

15. Overige organisatiekosten

	2019	2018
Toegerekende organisatiekosten	2.888	3.410
Heffingen en bijdragen Rijk	58	726
	<u>2.946</u>	<u>4.136</u>

16. Leefbaarheid

Toegerekende kosten leefbaarheid	1.049	911
Kosten leefbaarheid/verbetering woonomgeving	148	108
	<u>1.197</u>	<u>1.019</u>
Toerekening huismeesters naar servicekosten	-138	-139
	<u>1.059</u>	<u>880</u>

17. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid	1.838	1.959
Rentelasten leningen kredietinstellingen	7.408	7.515
Overige rentelasten	1.797	1.902
	<u>11.043</u>	<u>11.376</u>

18. Belastingen

Belasting over de fiscale winst	-2.006	0
Terugontvangen voorgaande jaren	2.257	0
Actieve belastinglatentie	168	-4.048
	<u>419</u>	<u>-4.048</u>

Overige toelichtingen**Verdeling bedrijfslasten naar de verschillende activiteiten**

	2019	2018
Afschrijvingen	1.047	1.229
Salarissen	6.673	6.175
Gedetacheerd personeel gemeente	122	120
	<u>6.795</u>	<u>6.295</u>
Sociale lasten	1.137	1.054
Pensioenpremies	1.041	964
	<u>8.973</u>	<u>8.313</u>
Overige personeelslasten	1.755	1.996
Overige bedrijfslasten	3.895	4.234
Te verdelen	<u>15.670</u>	<u>15.772</u>

	2019			2018		
	Direct	Indirect	Totaal	Direct	Indirect	Totaal
Lasten servicecontracten		191	191		276	276
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	41	2.476	2.517	56	2.344	2.400
Lasten onderhoudsactiviteiten		5.326	5.326		5.561	5.561
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	567		567	344		344
Lasten verkoop vastgoedportefeuille		394	394		315	315
Lasten overige activiteiten		2.590	2.590		2.447	2.447
Overige organisatiekosten		2.888	2.888		3.410	3.410
Leefbaarheid	148	1.049	1.197	108	911	1.019
Totaal	756	14.914	15.670	508	15.264	15.772

Het aantal medewerkers, dat per 31 december 2019 werkzaam was, berekend op fulltimebasis, was 124,60 (2018: 119,64).

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

	2019	2018
Per gemiddelde formatieplaats	72	69
Vergoeding voor de Raad van Commissarissen	89	89
Kosten voor accountantscontrole van de jaarrekening en andere verantwoordingen		
Onderzoek van de jaarrekening	100	97
Andere controleopdrachten	13	16
Totaal	113	113

Deze kosten zijn verantwoord op basis van de in de verslagjaren ontvangen facturen.

Bezoldiging van bestuurders

Indeling volgens de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017:

Aantal gewogen verhuureenheden per 31 december 2017 Woonstede in eigendom	9.960
Aantal gewogen verhuureenheden per 31 december 2017 Plicht Getrouw in beheer	814
Totaal aantal gewogen verhuureenheden per 31 december 2017	10.774
Aantal inwoners gemeente Ede per 1 januari 2018	114.682
Indeling in categorie	G
Maximum beloning in euro's	183.000

Naam	M. Teer	J. Groeneveld
Functie	directeur bestuurder	manager Vastgoed
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor in 2019	1,0	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking	ja	ja
Beloning 2019	150.842	112.697
Belastbare kostenvergoedingen 2019	950	3.044
Voorzieningen betaalbaar op termijn 2019	22.165	20.435
Totaal	173.957	136.176
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	183.000	183.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor in 2018	1,0	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking	ja	ja
Beloning 2018	146.448	109.645
Belastbare kostenvergoedingen 2018	416	2.921
Voorzieningen betaalbaar op termijn 2018	21.384	19.764
Totaal	168.248	132.330
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	176.000	176.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.

Naam	P. Thuis	R. Schreuder - van der Linden
Functie	manager Bedrijfsondersteuning	manager Wonen
Aanvang en einde functieervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor in 2019	1,0	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking	ja	ja
Beloning 2019	112.386	97.970
Belastbare kostenvergoedingen 2019	331	251
Voorzieningen betaalbaar op termijn 2019	20.435	17.802
Totaal	133.152	116.023
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	183.000	183.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functieervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor in 2018	1,0	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking	ja	ja
Beloning 2018	109.645	90.950
Belastbare kostenvergoedingen 2018	305	334
Voorzieningen betaalbaar op termijn 2018	19.764	16.726
Totaal	129.714	108.010
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	176.000	176.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging van toezichthouders		
Naam	C.P. van den Berg	M.H.M. Mulder
Functie	voorzitter	lid
Aanvang en einde functieervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
(Fictieve) dienstbetrekking	ja	ja
Beloning 2019 (exclusief BTW)	21.100	14.050
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.450	18.300
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functieervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
(Fictieve) dienstbetrekking	ja	ja
Beloning 2018 (exclusief BTW)	20.250	13.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.400	17.600
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.

Naam	J.M. van der Meulen	Y. van Lienden
Functie	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019 (Fictieve) dienstbetrekking	1/1 - 31/12 nee	1/1 - 31/12 ja
Beloning 2019 (exclusief BTW)	14.050	13.259
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.300	18.300
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2018 (Fictieve) dienstbetrekking	1/1 - 31/12 nee	1/1 - 31/12 ja
Beloning 2018 (exclusief BTW)	13.500	13.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.600	17.600
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Naam	L.J. Bode	
Functie	lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2019 (Fictieve) dienstbetrekking	1/1 - 31/12 nee	
Beloning 2019 (exclusief BTW)	14.050	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.300	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	
Aanvang en einde functievervulling in 2018 (Fictieve) dienstbetrekking	15/1 - 31/12 nee	
Beloning 2018 (exclusief BTW)	12.938	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.925	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	
Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.		

8. GESCEIDEN BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING
2019
2018

ACTIVA (in duizenden euro's)	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
A. VASTE ACTIVA								
I. VASTGOEBELEGGINGEN								
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.277.455			1.277.455	1.190.345			1.190.345
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		23.460		23.460		22.896		22.896
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	151.519	27.015		178.534	139.139	25.114		164.253
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.720			10.720	14.542			14.542
II. MATERIËLE VASTE ACTIVA								
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.620			8.620	8.906			8.906
	1.448.314	50.475	0	1.498.789	1.352.932	48.010	0	1.400.942
III. FINANCIËLE VASTE ACTIVA								
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	30.860	713	-30.860	713	27.143	674	-27.143	674
2. Andere deelnemingen		135		135		135		135
3. Latente belastingvordering	6.815	168		6.983	6.620	195		6.815
4. Overige vorderingen	1.064			1.064	6.266			6.266
	38.739	1.016	-30.860	8.895	40.029	1.004	-27.143	13.890
B. VLOTTENDE ACTIVA								
I. VOORRADEN								
1. Vastgoed bestemd voor verkoop	1.233	926		2.159	894	88		982
2. Overige voorraden	19			19	11			11
	1.252	926	0	2.178	905	88	0	993
II. VORDERINGEN								
1. Huurdebiteuren	449	10		459	426	9		435
2. Overige vorderingen	2.106	174		2.280	4.734	195		4.929
3. Overlopende activa	61	32		93	367	14		381
	2.616	216	0	2.832	5.527	218	0	5.745
III. LIQUIDE MIDDELEN	4.162	4.876		9.038	13.590	3.065		16.655
TOTAAL	1.495.083	57.509	-30.860	1.521.732	1.412.983	52.385	-27.143	1.438.225

PASSIVA (in duizenden euro's)	2019				2018			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
C. EIGEN VERMOGEN								
1. Herwaarderingsreserves	630.690	7.247	-7.247	630.690	584.782	6.747	-6.747	584.782
2. Overige reserves	238.026	20.299	-20.299	238.026	205.336	20.259	-20.259	205.336
3. Resultaat boekjaar	88.817	3.314	-3.314	88.817	78.598	137	-137	78.598
	957.533	30.860	-30.860	957.533	868.716	27.143	-27.143	868.716
D. EGALISATIEREKENING		422		422		432		432
E. VOORZIENINGEN								
1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	828			828	6.856			6.856
2. Voorziening latente belastingverplichtingen				0				0
3. Overige voorzieningen	373	8		381	674	16		690
	1.201	8	0	1.209	7.530	16	0	7.546
F. LANGLOPENDE SCHULDEN								
1. Leningen overheid	41.154			41.154	44.879			44.879
2. Leningen kredietinstellingen	317.124			317.124	328.602			328.602
3. Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	142.539	25.729		168.268	132.979	24.174		157.153
4. Waarborgsommen	31	14		45	12	12		24
5. Overige schulden		135		135		135		135
6. Financiële instrumenten	21.740			21.740	14.190			14.190
	522.588	25.878	0	548.466	520.662	24.321	0	544.983
G. KORTLOPENDE SCHULDEN								
1. Schulden aan leveranciers	3.685	79		3.764	4.663	101		4.764
2. Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.321	71		3.392	4.435	97		4.532
3. Overige schulden	997	115		1.112	762	204		966
4. Overlopende passiva	5.758	76		5.834	6.215	71		6.286
	13.761	341	0	14.102	16.075	473	0	16.548
TOTAAL	1.495.083	57.509	-30.860	1.521.732	1.412.983	52.385	-27.143	1.438.225

9. GESCEIDEN WINST-EN-VERLIESREKENING (in duizenden euro's)

	2019				2018			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	65.397	1.333		66.730	63.307	1.292		64.599
Opbrengsten servicecontracten	4.287	218		4.505	4.147	231		4.378
Lasten servicecontracten	-4.348	-87		-4.435	-4.016	-90		-4.106
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.757	-59		-2.816	-3.162	-67		-3.229
Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.646	-428		-24.074	-24.506	-478		-24.984
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.647	-67		-10.714	-10.176	-68		-10.244
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	28.286	910	0	29.196	25.594	820	0	26.414
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.430	1.336		11.766	12.407	1.577		13.984
Toegerekende organisatiekosten	-386	-8		-394	-308	-7		-315
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.609	-889		-8.498	-9.949	-1.292		-11.241
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.435	439	0	2.874	2.150	278	0	2.428
Overige waardeveranderingen	-2.995	-8		-3.003	-13.444			-13.444
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	77.103	1.289		78.392	81.237	-1.058		80.179
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3.785	157		3.942	4.454	448		4.902
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop				0				
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	77.893	1.438	0	79.331	72.247	-610	0	71.637
Opbrengsten overige activiteiten	1.218	1.324		2.542	1.453	1.283		2.736
Kosten overige activiteiten	-2.368	-621		-2.989	-1.633	-1.489		-3.122
Netto resultaat overige activiteiten	-1.150	703	0	-447	-180	-206	0	-386
Overige organisatiekosten	-2.882	-64		-2.946	-4.043	-93		-4.136
Leefbaarheid	-1.059			-1.059	-880			-880
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3			3	5			5
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.043			-11.043	-11.375	-1		-11.376
Waardeverandering financiële instrumenten	-7.550			-7.550	-1.097			-1.097
Saldo financiële baten en lasten	-18.590	0	0	-18.590	-12.467	-1	0	-12.468
Resultaat voor belastingen	84.933	3.426	0	88.359	82.421	188	0	82.609
Belastingen	570	-151		419	-3.960	-88		-4.048
Resultaat deelnemingen	3.314	39	-3.314	39	137	37	-137	37
Resultaat na belastingen	88.817	3.314	-3.314	88.817	78.598	137	-137	78.598

10. Gescheiden kasstroomoverzicht volgens de directe methode

(in duizenden euro's)

2019			2018		
	DAEB	Niet-DAEB		DAEB	niet-DAEB
Operationele activiteiten			Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>			<i>Ontvangsten</i>		
Huren	65.470	1.325	Huren	63.625	1.298
Zelfstandige huurwoningen	61.545	980	Zelfstandige huurwoningen	59.796	983
Onzelfstandige wooneenheden	1.070	0	Onzelfstandige wooneenheden	1.074	0
Intramuraal	2.403	19	Intramuraal	2.217	14
Maatschappelijk onroerend goed	423	8	Maatschappelijk onroerend goed	511	3
Bedrijfsmatig onroerend goed	17	39	Bedrijfsmatig onroerend goed	17	36
Parkeervoorzieningen	12	279	Parkeervoorzieningen	10	262
Vergoedingen	4.091	223	Vergoedingen	4.259	322
Overige bedrijfsontvangsten	1.078	1.262	Overige bedrijfsontvangsten	915	1.373
Renteontvangsten	4	0	Renteontvangsten	7	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	70.643	2.810	<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	68.806	2.993
<i>Uitgaven</i>			<i>Uitgaven</i>		
Personeelsuitgaven	8.509	186	Personeelsuitgaven	8.266	190
Onderhoudsuitgaven	21.367	376	Onderhoudsuitgaven	18.941	352
Overige bedrijfsuitgaven	11.776	805	Overige bedrijfsuitgaven	12.616	1.031
Renteuitgaven	11.380	0	Renteuitgaven	11.659	1
Sectorspecifieke heffing	56	1	Sectorspecifieke heffing	710	16
Verhuurderheffing	7.523	0	Verhuurderheffing	7.235	0
Leefbaarheid	148	0	Leefbaarheid	108	0
Vennootschapsbelasting	-2.610	-237	Vennootschapsbelasting	3.503	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	58.149	1.131	<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	63.038	1.590
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.494	1.679	Kasstroom uit operationele activiteiten	5.768	1.403
(Des-)investeringsactiviteiten			(Des-)investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>			<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	11.142	1.373	Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	12.324	1.609
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	7.780	1.034	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	4.679	1.912
Verkoopontvangsten grond	5	0	Verkoopontvangsten grond	500	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	18.927	2.407	<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	17.503	3.521

2019			2018		
	DAEB	Niet-DAEB		DAEB	niet-DAEB
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>			<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	13.146	0	Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	32.248	0
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	5.351	26	Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	11.420	70
Aankoop woongelegenheden	314	820	Aankoop woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	5.528	1.391	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	3.784	1.757
Investerings overig	771	0	Investerings overig	578	0
Externe kosten bij verkoop	530	37	Externe kosten bij verkoop	312	32
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	25.640	2.274	<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	48.342	1.859
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-6.713	133	<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-30.839	1.662
<i>FVA</i>			<i>FVA</i>		
Ontvangsten overig	20	0	Ontvangsten overig	11	0
Uitgaven overig	0	0	Uitgaven overig	890	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	20	0	<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	-879	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-6.693	133	Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-31.718	1.662
Financieringsactiviteiten			Financieringsactiviteiten		
<i>Ontvangsten</i>			<i>Ontvangsten</i>		
Nieuwe geborgde leningen	11.000	0	Nieuwe geborgde leningen	56.076	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	11.000	0	<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	56.076	0
<i>Uitgaven</i>			<i>Uitgaven</i>		
Aflossing geborgde leningen	24.167	0	Aflossing geborgde leningen	16.347	0
Aflossing ongeborgde leningen	2.063	0	Aflossing ongeborgde leningen	7.877	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	26.230	0	<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	24.224	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-15.230	0	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	31.852	0
Mutatie liquide middelen	-9.429	1.812	Mutatie liquide middelen	5.902	3.065
Liquide middelen per 1-1	13.590	3.065	Liquide middelen per 1-1	7.688	0
Liquide middelen per 31-12	4.161	4.877	Liquide middelen per 31-12	13.590	3.065

C. Overige gegevens

1. Statutaire resultaatbestemming

In artikel 3 van de statuten van de stichting is opgenomen dat zij zich ten doel stelt uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Dit houdt onder andere in dat zij overeenkomstig artikel 42 lid 3 van de Woningwet haar financiële middelen uitsluitend inzet voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonstede

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Woonstede te Ede gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonstede op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019; en
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 de Regeling Controleprotocol WNT 2019. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonstede zoals vereist in de Wet toezicht accountants-organisaties, 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.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a 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 in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ 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.

Hengelo, 24 april 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. R.W. van Hecke RA

3. Goedkeuring en vaststelling jaarstukken

GOEDKEURING JAARSTUKKEN 2019

Het bestuur van de stichting Woonstede verklaart dat de middelen in 2019 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Woonstede in 2019 in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties heeft gehandeld.

De jaarstukken en de jaarrekening over 2019 zijn onder verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder opgesteld.

Ede, 24 april 2020

M. Teer
directeur-bestuurder

VASTSTELLING JAARSTUKKEN 2019

De Raad van Commissarissen van de stichting Woonstede verklaart dat de middelen in 2019 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Woonstede in 2019 in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties heeft gehandeld.

In overeenstemming met artikel 7, lid 4 van de statuten van Woonstede stelden wij op 24 april 2020 de jaarstukken 2019 vast.

Ede, 24 april 2020

Mr. C.P. van den Berg
voorzitter

Y. van Lienden MIB
vicevoorzitter

drs. J.M. van der
Meulen

Drs. M.H.M. Mulder

drs. L.J. Bode

Bijlagen

Bijlage 1. Woningtoewijzingen per gemeente naar huishoudsamenstelling, huishoudinkomen en huurprijs

Gemeente Ede

Aantal toewijzingen 2019 op basis van huurcontractdatum

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Totaal
Eenpersoons		<Basishuur (226,80/228,62)	Basishuur t/m 424,44	424,45 t/m 607,46	607,47 t/m 720,42	720,43 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 22.700	8	69	204	3		284
	> 22.700		2	21	44		67
AOW-leeftijd	<= 22.675		1	49		3	53
	> 22.675			11	4		15
Subtotaal		8	80	285	51	3	419
Tweepersoons		<Basishuur (226,80/228,62)	Basishuur t/m 424,44	424,45 t/m 607,46	607,47 t/m 720,42	720,43 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 30.825		4	97	2		103
	> 30.825			7	11		18
AOW-leeftijd	<= 30.800			22		2	24
	> 30.800			3	8	3	14
Subtotaal		0	4	129	21	5	159
Drie- en meer- persoons		<Basishuur (226,80/228,62)	Basishuur t/m 424,44	424,45 t/m 651,03	651,04 t/m 720,42	720,43 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 30.825			68	2		70
	> 30.825			12	14	1	27
AOW-leeftijd	<= 30.800						0
	> 30.800						0
Subtotaal		0	0	80	16	1	97
Totaal		0	84	494	88	9	675

Gemeente Scherpenzeel

Aantal toewijzingen 2019 op basis van huurcontractdatum

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huur- klasse	Totaal
Eenpersoons		<Basishuur (226,80/228,62)	Basishuur t/m 424,44	424,45 t/m 607,46	607,47 t/m 720,42	720,43 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 22.700		5	13	1		19
	> 22.700			2	4		6
AOW-leeftijd	<= 22.675			20			20
	> 22.675			3	1		4
Subtotaal		0	5	38	6	0	49
Tweepersoons		<Basishuur (226,80/228,62)	Basishuur t/m 424,44	424,45 t/m 607,46	607,47 t/m 720,42	720,43 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 30.825			5			5
	> 30.825						0
AOW-leeftijd	<= 30.800			7	1		8
	> 30.800			2			2
Subtotaal		0	0	14	1	0	15
Drie- en meer- persoons		<Basishuur (226,80/228,62)	Basishuur t/m 424,44	424,45 t/m 651,03	651,04 t/m 720,42	720,43 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 30.825			3			3
	> 30.825				2		2
AOW-leeftijd	<= 30.800						0
	> 30.800						0
Subtotaal		0	0	3	2	0	5
Totaal		0	5	55	9	0	69

Gemeente Wageningen

Aantal toewijzingen 2019 op basis van huurcontractdatum

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Totaal
Eenpersoons		<Basishuur (226,80/228,62)	Basishuur t/m 424,44	424,45 t/m 607,46	607,47 t/m 720,42	720,43 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 22.700			1			1
	> 22.700						0
AOW-leeftijd	<= 22.675			3			3
	> 22.675			2			2
Subtotaal		0	0	6	0	0	6
Tweepersoons		<Basishuur (226,80/228,62)	Basishuur t/m 424,44	424,45 t/m 607,46	607,47 t/m 720,42	720,43 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 30.825						0
	> 30.825						0
AOW-leeftijd	<= 30.800			1			1
	> 30.800				2		2
Subtotaal		0	0	1	2	0	3
Drie- en meer- persoons		<Basishuur (226,80/228,62)	Basishuur t/m 424,44	424,45 t/m 651,03	651,04 t/m 720,42	720,43 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 30.825						0
	> 30.825						0
AOW-leeftijd	<= 30.800						0
	> 30.800						0
Subtotaal		0	0	0	0	0	0
Totaal		0	0	7	2	0	9

Totaal Woonstede

Aantal toewijzingen 2019 op basis van huurcontractdatum

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Totaal
Eenpersoons		<Basishuur (226,80/228,62)	Basishuur t/m 424,44	424,45 t/m 607,46	607,47 t/m 720,42	720,43 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 22.700	8	74	218	4		304
	> 22.700		2	23	48		73
AOW-leeftijd	<= 22.675		1	72		3	76
	> 22.675			16	5		21
Subtotaal		8	77	329	57	3	474
Tweepersoons		<Basishuur (226,80/228,62)	Basishuur t/m 424,44	424,45 t/m 607,46	607,47 t/m 720,42	720,43 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 30.825		4	102	2		108
	> 30.825			7	11		18
AOW-leeftijd	<= 30.800			30	1	2	33
	> 30.800			5	10	3	18
Subtotaal		0	4	144	24	5	177
Drie- en meer- persoons		<Basishuur (226,80/228,62)	Basishuur t/m 424,44	424,45 t/m 651,03	651,04 t/m 720,42	720,43 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 30.825			71	2		73
	> 30.825			12	16	1	29
AOW-leeftijd	<= 30.800						0
	> 30.800						0
Subtotaal		0	0	83	18	1	102
Totaal		8	81	556	99	9	753

Bijlage 2. Huursaldo per gemeente (per 31 december 2019)

Ede	Classificatie			Huurprijs				
	DAEB	Niet-DAEB	Subtotaal I t/m IV	I	II	III	IV	Totaal
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2018 obv dVi 2018	8.447	100	8.547	643	6.223	1.060	621	8.547
Nieuwbouw	40		40		40			40
Aankoop	0	5	5				5	5
Terugkoop koopgarant	6	2	8		5	1	2	8
Verkoop koopgarant	-23	-7	-30		-21	-1	-8	-30
Verkoop uitpond	-50	-5	-55	-8	-23	-13	-11	-55
Sloop			0					0
Kamerverhuur statushouders			0					0
Omlabeling kamers	1		1		1			1
Overige mutaties			0	-69	-192	54	207	0
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2019	8.421	95	8.516	566	6.033	1.101	816	8.516

Scherpenzeel	Classificatie			Huurprijs				
	DAEB	Niet-DAEB	Subtotaal I t/m IV	I	II	III	IV	Totaal
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2018 obv dVi 2018	595	5	600	54	476	55	15	600
Nieuwbouw	24		24		24			24
Aankoop	2		2		1	1		2
Terugkoop koopgarant			0					0
Verkoop koopgarant	-1		-1			-1		-1
Verkoop uitpond	-1		-1			-1		-1
Sloop			0					0
Kamerverhuur statushouders			0					0
Omlabeling kamers			0					0
Overige mutaties			0	-12	-6	18	0	0
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2019	619	5	624	42	495	72	15	624

	Classificatie			Huurprijs				
Wageningen	DAEB	Niet-DAEB	Subtotaal I t/m IV	I	II	III	IV	Totaal
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2018 obv dVi 2018	88	0	88	0	70	18	0	88
Nieuwbouw			0					0
Aankoop			0					0
Terugkoop koopgarant			0					0
Verkoop koopgarant			0					0
Verkoop uitpond			0					0
Sloop			0					0
Kamerverhuur statushouders			0					0
Omlabeling kamers			0					0
Overige mutaties			0					0
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2019	88	0	88	0	70	18	0	88

I huurprijs tot en met € 424,44

II huurprijs boven € 424,44 tot en met € 651,03

III huurprijs boven € 651,03 tot en met € 720,42

IV huurprijs boven € 720,42

Bijlage 3. VvE's

Woonstede is deelnemer in de volgende 74 VvE's. In de tweede kolom is het deelnamepercentage naar appartementsrecht (niet naar kostenaandeel) vermeld. Voor de laatstgenoemde VvE's (gemarkeerd met *) fungeert Woonstede niet als VvE-beheerder. Van de andere VvE's wel.

Agaatstraat 21 t/m 98	98%
Anjelierlaan 10 t/m 24-2	44%
Anjelierlaan 26 t/m 48-2	92%
Asserstate 33 t/m 51	90%
Bandaneira 1 t/m 22	95%
Baron van Wassenaerpark Machtella	50%
Baron van Wassenaerpark Park	20%
Baron van Wassenaerpark Walraven	50%
Beukenlaan 34 t/m 44	83%
Bospoort 41 t/m 75	22%
Bovenbuurtweg 13A t/m 17E	52%
Burg. Heijssingel 1 t/m 15	75%
De Zoom 1 t/m 18	17%
De Zoom 19 t/m 36	44%
De Zoom 55 t/m 72	94%
Dr. A. Kuiperstraat 21 t/m 49	93%
Dr. Den Uylpark 96 t/m 104 en 110 t/m 118	70%
Ernst Casimirlaan 28 t/m 51	75%
Ernst Casimirlaan 4 t/m 27	79%
Ernst Casimirlaan 52 t/m 75	42%
Ernst Casimirlaan 76 t/m 99	38%
Gerard Doustraat 49 en 51 en Eeckhoutstraat 2 en 4	50%
Goudsbloemstraat 37 t/m 59-II	86%
Groot Wallenburgh	22%
J. Th. Tooroplaan 28 t/m 38-2	56%
J. Th. Tooroplaan 40 t/m 50-2	50%
Jan Linsestraat/Parkweg	100%
Kleefsehoek 434 t/m 488	96%
Laan 1948 3A t/m 9B	88%
Laan van Kernhem 233 t/m 295	81%
Leeghwaterstraat 53 t/m 103	96%
Leesonhof	33%
Leeuweriklaan 2 t/m 12	33%
Microscop	58%
Nijverheidlaan 1/3/5 Kerkweg 11B/13	80%
Not. Fischerstraat 1A t/m 5G	90%
Piet Heinstraat 4 t/m 22-2	91%
Pollenstein 2 t/m 36	61%
Pollenstein 74 t/m 108	94%
Prinses Margrietlaan 2 t/m 4D	90%
Proosdijerveldweg 15 t/m 29-II	50%

Proosdijerveldweg 39 t/m 53-II	92%
Proosdijerveldweg 48 t/m 68-II	88%
Ranonkellaan 48 t/m 52A	75%
Ranonkellaan 54 t/m 72-2	43%
Rembrandtlaan 158 t/m 186 (Hendrikje)	93%
Rembrandtlaan 218 t/m 246 (Annetje)	93%
Rembrandtlaan 248 t/m 276 (Grietje)	93%
Rembrandtlaan 278 t/m 306 (Isabella)	87%
Rozenplein 2 t/m 8 en 12 t/m 52	100%
Smachtenburg (Metje)	41%
Spaaksingel 30 t/m 44	88%
Stompekamperweg 36 t/m 70	89%
Van der Hagenstraat 125 t/m 947 (Groot Haversteeg)	84%
Verandawoningen Uitvindersbuurt	55%
Vuursteenbergh 12 t/m 22	67%
Vuursteenbergh 24 t/m 34	83%
Weerdestein 57 t/m 91	50%
Weerdestein 93 t/m 163	100%
Westhoffhuis	68%
Zilverberg 13 t/m 23	33%
Zwaluwlaan 27 t/m 49	92%
De Ginkel (15 appartementen De Halte)*	26%
De Ginkel/ Kelder (parkeerplaatsen)*	15%
De Pleinen (1 zorgunit en 9 woningen)*	30%
De Pleinen (39 parkeerplaatsen + 11 bergingen)*	29%
Belvédère (98 woningen en 47 garages)*	57%
Diomedé Parking (53 parkeerplaatsen Diomedé)*	70%
Telefoonweg (aangekocht app)*	8%
Laan van Kernhem 297 t/m 347 (26 appartementen)*	8%
Eekhoornnest Scherpenzeel*	80%
Zandscheer Hoofd en Onder*	52%
Soembaln 2-1 t/m 12-1 Maison Soembaln 2t/m12 Winkels (hoofdsplitsing)*	10%
Soembalaan 2-1 t/m 12-1 Maisonnettes*	17%

Bijlage 4. business risks

Omschrijving	Doelstelling	Eigenaar	Risico-bereidheid	Kans	Impact	Risicostrategie
Bedrijfsmodel						
Portefeuillestrategie	Geheel	Directie	laag	laag	gemiddeld	accepteren
<i>Huidige portefeuille</i>						
Omvang en kwaliteit	Beschikbaarheid	Vastgoed	laag	gemiddeld	gemiddeld	reduceren
Spreiding en samenstelling	Beschikbaarheid	Vastgoed	laag	laag	laag	accepteren
Omgeving	Risicomanagement	Aw/WSW	laag	laag	laag	accepteren
Transitieprogramma	Beschikbaarheid	Vastgoed	laag	hoog	hoog	reduceren
Investeringsen	Beschikbaarheid	Vastgoed	laag	gemiddeld	gemiddeld	reduceren
Verkoop	Financiële continuïteit	Wonen	laag	gemiddeld	gemiddeld	reduceren
Huur	Betaalbaarheid	Wonen	laag	gemiddeld	gemiddeld	accepteren
Onderhoud	Kwaliteit	Vastgoed	laag	gemiddeld	hoog	reduceren
Governance en beheersing						
<i>Governance</i>						
Opzet besturing	Governance	Directie	laag	laag	hoog	reduceren
Opzet intern toezicht	Governance	RvC	laag	laag	gemiddeld	reduceren
Werking governance	Governance	RvC	laag	laag	hoog	reduceren
<i>Sturing en beheersing organisatie</i>						
Risicomanagement	Risicomanagement	MT	laag	laag	hoog	reduceren
Voorspelbaarheid en stabiliteit data	Risicomanagement	MT	laag	gemiddeld	gemiddeld	reduceren
Beheerkosten	Efficiency	MT	laag	gemiddeld	gemiddeld	reduceren
Niet uit de balans blijvende verplichtingen	Financiële continuïteit	Directie	laag	laag	laag	accepteren
Verbindingen	Risicomanagement	Directie	laag	laag	laag	accepteren
<i>Sturing en beheersing financieel</i>						
Waardering bezit	Financiële continuïteit	Vastgoed	laag	gemiddeld	gemiddeld	reduceren
Beheersing treasury & financieringsstrategie	Financiële continuïteit	Bedrijfs-ondersteuning	laag	gemiddeld	gemiddeld	reduceren
Renterisico	Financiële continuïteit	Bedrijfs-ondersteuning	laag	gemiddeld	laag	reduceren
Herfinancieringsrisico	Financiële continuïteit	Bedrijfs-ondersteuning	laag	laag	laag	reduceren
Liquiditeitsrisico	Financiële continuïteit	Bedrijfs-ondersteuning	laag	laag	laag	reduceren

Bijlage 5. Kengetallen

KENGETALLEN		2019	2018	2017	2016	2015
Verhuureenheden:	eengezinswoningen	4.122	4.173	4.155	4.151	4.126
	etagewoningen zonder lift	1.626	1.635	1.610	1.627	1.646
	etagewoningen met lift	1.447	1.416	1.285	1.286	1.289
	hoogbouw	2.033	2.011	2.028	2.028	2.011
	totaal woningen	9.228	9.235	9.078	9.092	9.072
	garages	844	838	780	765	757
	overige obj.	704	671	669	639	590
	totaal	10.776	10.744	10.527	10.496	10.419
Woningen naar bouwperiode:						
	Tot 1945	283	286	286	288	297
	1945 t/m 1959	1.189	1.203	1.213	1.232	1.239
	1960 t/m 1969	1.062	1.073	1.082	1.112	1.132
	1970 t/m 1979	2.133	2.146	2.165	2.172	2.194
	1980 t/m 1989	1.591	1.607	1.612	1.622	1.641
	1990 t/m 1999	1.019	1.020	997	997	1.003
	vanaf 2000	1.951	1.900	1.723	1.669	1.566
		9.228	9.235	9.078	9.092	9.072
<u>Balans en resultaat x €. 1.000,--</u>						
	Marktwaaarde verhuurd bezit	1.300.915	1.213.241	1.101.285	1.016.195	1.038.679
	Eigen vermogen	957.533	868.716	790.118	690.161	719.913
	Voorzieningen	1.209	7.546	2.675	541	16
	Leningen	358.278	373.481	341.604	335.490	342.992
	Huren	66.730	64.599	63.839	63.344	61.525
	Vergoedingen	4.431	4.303	4.604	3.877	3.783
	Jaarresultaat	88.817	78.598	99.957	-21.684	77.894
<u>Algemeen (in hele euro's)</u>						
	Gem. huurbedrag p mnd/p woning	602,60	582,91	585,51	580,08	565,16
	Gem. bedrag stookkosten	54,66	50,53	60,88	45,45	48,93
	Huurachterstand in % huren/verg.	0,55	0,55	0,72	0,68	0,55
	Huurderving in % huren/verg.	0,98	1,03	0,88	1,03	1,15
	Onderh.uitgaven gem. per won.	2.113,75	2.187,80	2.013,20	1.556,84	1.734,79
	Belastingen gem. per won.	318,56	299,12	303,44	312,38	319,95
Solvabiliteit	EV/TV (marktwaaarde)	62,9%	60,4%	60,5%	57,8%	58,6%
Solvabiliteit	EV/TV (bedrijfswaarde)	n.v.t.	n.v.t.	29,0%	23,5%	
Solvabiliteit	EV/TV (beleidswaarde)	35,3%	35,8%			
	Rentabiliteit eigen vermogen	9,3%	9,0%	12,7%	-3,1%	10,8%
	Rentabiliteit totaal vermogen	6,6%	6,3%	8,5%	-1,1%	7,4%
Loan to value	marktwaaarde	27,5%	30,8%	31,0%	33,0%	33,0%
Loan to value	bedrijfswaarde	n.v.t.	n.v.t.	65,4%	70,3%	
Loan to value	beleidswaarde	55,0%	56,4%			
ICR		2,2	1,6	1,7	2,5	2,2
Direct rendement		2,4%	2,4%	2,8%	3,3%	3,3%
Indirect rendement		6,5%	7,3%	8,0%	-2,9%	7,1%
Gerealiseerd resultaat		1,9%	1,5%	1,9%	2,5%	2,0%
Externe financiering van investeringen		0,0%	63,4%	16,9%	0,0%	11,0%
Current ratio		1,00	1,41	0,80	1,14	1,44
Pers.bezetting						
a. technisch		61	56	56	60	62
b. administratief		74	74	74	75	78
totaal		135	130	130	135	140
formatieplaatsen		124,60	119,64	120,97	125,82	129,60