



WOONINVEST 2019 JAARVERSLAG



INHOUD



VOORWOORD



BESTUURSVERSLAG



**KLANT EN
DIENSTVERLENING**



**SAMENWERKING EN
NETWERK**



**WONINGEN EN
ONTWIKKELING**



**VERSLAG VAN DE RAAD
VAN COMMISSARISSEN**



**FLEXIBELE EN COMPETENTE
ORGANISATIE**



**GOVERNANCE, RISK EN
COMPLIANCE**



FINANCIËLE ZAKEN



JAARREKENING

VOORWOORD

2019 is het jaar 'halverwege' het Ondernemingsplan. We koppelden aan dit jaar het thema 'effectief sociaal'. Dat betekent dat we aandacht besteedden aan onze huurders en woningzoekenden in deze regio door het voorbereiden van betere en meer woningen en het investeren in onze dienstverlening en efficiëntie. Onder andere door het thema 'digitalisering' op te pakken.





We maakten dit jaarverslag in een unieke periode, namelijk de periode waarin Corona het nieuws en dagelijks leven en werk beheerst. Een situatie bij uitstek waarin een corporatie kan laten zien hoe centraal de klant en dienstverlening echt staat. Er is een crisisteam opgericht, het besluit is genomen om ons maatwerk ten behoeve van betaalbaarheid en beschikbaarheid uit te breiden voor deze gelegenheid en ook is direct uitgesproken dat verhuringen doorgang blijven vinden. Weliswaar vindingrijk aangepast: huurders ontvangen we aan de noodbalie in onze garage.

Omdat de wachtlijsten op de sociale huurwoningmarkt verder zijn opgelopen, ontwikkelt WoonInvest voor zowel reguliere huurders als voor specifieke doelgroepen nieuwe en/of betere woonruimte. De netwerkbijeenkomsten die ik in 2018 organiseerde en de banden met onze gemeenten Leidschendam-Voorburg en Den Haag, hebben hun vruchten afgeworpen en de WoonInvest-ontwikkelaars met een aantal projectontwikkelaars in contact gebracht. Ook is er in onze beider gemeenten een goed overleg over nieuwbouwlocaties en projecten gaande. Dat is allemaal investeren in projecten voor de middellange termijn, maar wij hebben ook in het jaar concrete mijlpalen behaald: de oplevering van WZH Vliethof (ca. 70 woningen voor demente ouderen), de verbouwing van locatie Rustoord in Den Haag en geheel afgeronde besluitvorming voor project HetHuis (ouderinitiatief voor nieuwbouw van 18 woningen voor meervoudig gehandicapte jongvolwassenen in onze wijk De Heuvel). We selecteerden en implementeerden in 2019 een nieuw primair systeem. Het nieuwe systeem verzekert ons ervan dat wat voor huurders en partners 'onder water gebeurt', slim en soepel gebeurt. Dit vroeg van de organisatie de nodige aandacht en toewijding. De beste mensen uit de organisatie zijn dan ook vrijgemaakt om het proces tot een succes te maken onder leiding van een extern expert. Ik heb elk lid van de projectgroep zien groeien als professional in hun rol en met hen de organisatie. Met een livegang in december plukken we de vruchten van deze inzet vooral vanaf 2020

Dan is er in 2019 ook gewerkt aan extra strategie en beleid. We hebben onze 'achterstand' op dat vlak geheel ingehaald. 2019 was het eerste jaar waarin ca. 1500 van onze huishoudens geen huurverhoging kreeg in navolging van het nieuwe langjarig huurbeleid. Een waardevolle bijdrage, want wij zien dat de markt voor woningzoekenden eerder is verslechterd dan verbeterd. Daarbij hebben we ook de huurverlagingscommissie ingesteld en daaruit vloeien op maat oplossingen voor huishoudens die met armoede kampen. In navolging van de nieuwe portefeuillestrategie is bovendien een percentage van onze woningen voorlopig afgetopt op de categorie goedkoop, betaalbaar I of II, dat betekent dat de huur van deze woningen niet zal stijgen richting de liberalisatiegrens.

Tot slot zijn in 2019 de eerste verduurzamingsprojecten gestart na circa twee jaar voorbereiding. De projecten zullen elkaar in een zeer gestaag tempo opvolgen. We scoren al het hoogst behaaltbare cijfer op duurzaamheid (de A in de Aedes Benchmark), maar zetten stappen extra om een aantal woningen die nu echt niet duurzaam zijn, zowel comfortabel als toekomstbestendig te maken. Dit komt onze zittende huurders ten goede, stelt de gemeenten tevreden en is in lijn met de verduurzamingsambitie van de Nederlandse overheid.

2019 was ook het jaar waarin we veel nieuwe collega's mochten begroeten. Zij brengen ons nieuw elan met hun frisse enthousiasme. 2019 was ook het jaar waarin we afscheid hebben moeten nemen van een geliefde collega, die 35 jaar bij ons werkte en veel te jong overleed. Het was indrukwekkend hoe de medewerkers van WoonInvest elkaar hierin hebben gesteund.

Ik dank iedereen voor zijn bijdrage aan de ontwikkeling van WoonInvest, digitaliseringsexperts, samenwerkingspartners zoals Respectus en gemeenten inclusief.

Marianne Straks, bestuurder

BESTUURSVERSLAG

In dit bestuursverslag wordt aandacht besteed aan de voornemens én successen uit 2019 en de manier waarop deze bijdragen aan de ondernemingsstrategie van WoonInvest. Natuurlijk is niet alles verlopen zoals we hadden gepland, maar ook daar kwam soms weer iets goeds uit.



1.1 TERUGKIJKEND OP 2019

In 2019 vroeg de financiële positie van WoonInvest voor het eerst een stuk minder aandacht dan in alle voorgaande jaren, omdat we het jaar begonnen zonder de last van derivaten zoals voorgaande jaren. In 2019 - het jaar waarin de tweede termijn van de bestuurder inging - is de termijn waar WoonInvest de aandacht verleggen kon naar de dingen die er direct voor huurders en woningzoekenden toe doen. Er is gewerkt aan het realiseren van projecten, wat in eerste aanleg een proces ingekleed door procedures is, maar in de 'vergadersets' verschenen ook de eerste visualisaties van nieuwbouw en renovaties. Daarnaast is het managementteam per 2020 voor het eerste volledig bezet door vaste managers. Hierdoor kunnen de ontwikkelaars van de Staf naar de afdeling Vastgoed, waar een teamleidersfunctie is toegevoegd waardoor in grote stappen kon worden gewerkt aan betere dienstverlening rondom onderhoud.

Halverwege het jaar kantelde de sfeer intern van huiver voor de nieuwe ontwikkelingen, naar inzicht dat WoonInvest heel wat in haar mars heeft en eenieder daaraan een waardevolle bijdrage levert.

Uiteraard zijn de prestaties van de projectgroep digitalisering hier vermeldenswaardig. Ook hebben de wijkbeheerders dit jaar hun draai gevonden in "hun" wijken van WoonInvest. Er is aan diversiteit gewerkt op een natuurlijke manier. Twee wijkbeheerders die met pensioen gingen zijn opgevolgd door de eerste vrouwelijke wijkbeheerders, er is een trainee bij de afdeling Wonen gestart en er was een trainee bij de Raad van Commissarissen. Wat in 2018 al was ingezet, is in 2019 doorgezet: een forse verjonging van ons personeelsbestand via het wervingsbeleid. In de meeste teams is er aan het einde van 2019 een normale en een gezonde mix van leeftijd, opleidingsniveau, expertise en energie.

1.2 EFFECTIEF SOCIAAL

Effectief sociaal (thema jaarplan 2019) is in lijn met ons Ondernemingsplan en komt neer op de combinatie van maatwerk waar het moet met digitaliseren en standaardiseren waar het kan. In deze lijn hebben we onder andere deze projecten aangepakt en zijn we samenwerkingen aangegaan:

1. HUURBELEID EN PORTEFEUILLESTRATEGIE

Het huurbeleid en de portefeuillestrategie zijn afgerond en worden toegepast. Dit beleid is leidend bij respectievelijk de jaarlijkse huurronde in 2019 en de ontwikkelingen in voorbereiding. Huurders kregen in 2019 geen huurverhoging als zij al relatief veel huur betaalden, bovendien is er aan de streefhuur van 85% een beleidshuur van 80% toegevoegd als reactie op de stand van de woningmarkt. Zo ontzien we actief de zittende huurders met een relatief hoge huur en ook nieuwe huurders.

2. ONTWIKKELINGEN

Snelle stappen konden worden gezet door de ontwikkelaar in samenwerking met een ouderinitiatief. Waar in 2017 nog een grasveldje was, verrijst in 2020 aangepaste huisvesting gerealiseerd voor 18 jongvolwassenen met een beperking in de wijk De Heuvel.

Onze samenwerkingspartner WZH heeft de huur van locatie Rustoord opgezegd omdat een zeer langverwachte nieuwe locatie, WZH Vliethof, aan het einde van het jaar is opgeleverd. WZH Vliethof heeft nu al een warme band met Voorburg. De woonzorglocatie is teruggekeerd naar de plek waar vroeger Rustoord stond. De huiskamers hebben Voorburgse namen, zoals 't Loo, Woelwijk en Damsight. Ook zijn vele Voorburgers als vrijwilliger actief in WZH Vliethof onder het motto: Voor elkaar in Voorburg.

Locatie Zilverlinde hebben wij vervolgens getransformeerd en opnieuw ter beschikking gesteld aan huurders. Daarmee is ook in Den Haag een toevoeging gedaan op ons woningbestand van 76 seniorenwoningen (met desgewenst zorg op afroep).

3. DIGITALISERING: CONTROL, ALT & DELETE

Na de selectie en implementatie van een nieuw primair systeem heeft WoonInvest een beproefde digitale infrastructuur die de organisatie continuïteit brengt, de foutgevoeligheid van onze systemen vermindert en een aantal werkzaamheden automatiseert. Naast een verbetering, is er ook sprake van een

toevoeging op de bestaande dienstverlening. Nadat we goed hebben kunnen zien bij onze collega-corporaties welke onlinedienstverlening wel en niet werkt, implementeren we samen met het nieuwe ERP ook een klantportaal dat welkom functies voor huurders toevoegt, 24/7 bereikbaar is en informatie verschaft op basis van een aantal klikken.

4. SAMENWERKINGEN

In de lokale krant Het Krantje publiceert WoonInvest sinds 2019 elke maand een nieuwspagina. Deze nieuwe vorm van communicatie stelt ons in staat niet alleen onze wijkbeheerders, maar ook het gezicht en de missie van de mensen op kantoor te introduceren. Uiteraard is er ook regelmatig aandacht voor verhalen van huurders. Op die manier zoeken we actief de verbinding met Leidschendam-Voorburg en onze bewoners in Den Haag.

Om onze duurzaamheidsprojecten te realiseren is een duurzame samenwerking met twee gespecialiseerde aannemers gezocht. Samen met deze aannemers, die kennis en ervaring inbrengen, kunnen we een hogere kwaliteit leveren aan onze huurders bij de duurzaamheidsprojecten die in 2019 op gestaag tempo starten en die eindigen als wij gemiddeld label B hebben behaald.

In 2019 organiseerden we voor de eerste keer het raadscafé voor gemeenteraadsleden in Leidschendam-Voorburg in samenwerking met collega woningcorporatie Vidomes.

2019 was niet het eerste jaar dat we een bieding uitbrachten aan gemeente Den Haag, maar wel het eerste jaar dat we prestatieafspraken ondertekenden. Ook Respectus sloot zich hierbij aan. Daarnaast hebben we een prettig gesprek gehad met de wethouder over mogelijke extra nieuwbouw, bovenop Madeliefveld waar wij ca. 250 nieuwe betaalbare woningen in voorbereiding hebben. Er is ook een raamovereenkomst met gemeente, andere woningcorporaties en de aangesloten huurdersorganisaties bereikt.

1.3 ORGANISATIE

Na de afdeling Wonen in 2018 was de afdeling Vastgoed in 2019 aan de beurt voor een lichte herstructurering. Hierbij is er een teamleidersfunctie gecreëerd en zijn de operationele, tactische en strategische taken en functies binnen Vastgoed expliciet in positie gezet. Dit zou een goede basis moeten vormen voor verbeterde dienstverlening.

Een punt van zorg in 2019 was het opgelopen ziekteverzuim in de organisatie. Dit vroeg aandacht van leidinggevenden en management, niet alleen personele aandacht, maar ook aandacht voor de juiste verslaglegging. Binnen anderhalf kwartaal is het ziekteverzuim teruggebracht. Een van de beslissingen in dat kader was het werken met een nieuwe Arbodienst. De Ondernemingsraad heeft deelgehad in de aanbesteding en einde 2019 is de samenwerking gestart.

Vanaf 2015 is er voor de meer strategische klussen regelmatig de hulp van interim-medewerkers en externen aangezocht. In 2019 is de inhuur bewust stap voor stap teruggebracht, met uitzondering van inhuur in het kader van het digitaliseringsproject.

In 2019 waren er diverse personele mutaties. In het licht van het geringe verloop van de afgelopen tien jaar worden de wisselingen in 2019 door het bestuur als gewenste inhaalslag beschouwd.

Daarnaast heeft de afdeling HR diverse professionaliseringsslagen doorgemaakt, waardoor leidinggevenden van goed naar uitstekend worden ondersteund in hun eigen ontwikkeling en die van de medewerkers. Einde 2019 is “de vierde taartpunt” aangekondigd. Dit is de werktitel van het bescheiden cultuurtraject om de nieuwe normen en waarden op een gezonde en positieve manier te consolideren in de organisatie. Hiervoor wordt externe begeleiding aangezocht.

1.4 GOED BESTUUR

De governancecode woningcorporaties (GCW) is einde 2019 vernieuwd. Opnieuw is in de code aandacht voor de juiste dingen op de juiste manier doen, en wel aan de hand van vijf principes die het bestuur als volgt heeft toegepast:

I. Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht

Dit is één van de manieren waarop het bestuur haar voorbeeldfunctie inkleedt. In 2019 is er wederom gewerkt aan een stevige basis om de maatschappelijke resultaten te kunnen leveren die van ons worden verwacht. De WoonInvest Integriteitscommissie is mijn gesprekspartner en een belangrijke schakel in het levend houden van integriteit in de organisatie. Daarnaast wordt het gesprek over risicomanagement in het MT, met de controller, binnen de AC en met de accountant gevoerd.

II. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af

Onder andere in dit verslag maakt het bestuur duidelijk wat haar doelen zijn en in hoeverre deze zijn behaald. Doordat per 2019 onze financiële middelen zijn vrijgespeeld na de afwikkeling van het derivatendossier, heeft WoonInvest meer middelen om de maatschappelijke taak te vervullen. Voor klachten is er een interne procedure, maar ook het bestuur hoort klachten aan en gaat desgewenst in gesprek met huurders. Het bestuur hecht er in het bijzonder aan aanspreekbaar te zijn voor klanten, huurdersorganisatie Respectus en de Ondernemingsraad, maar ook voor de kerngemeenten.

III. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar

Het bestuur is in 2019 herbenoemd en heeft daarvoor een fit & proper-test ondergaan.

III. Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen

In 2019 is het belanghebbendenbeleid van de raad samengevoegd met de belanghebbendenstrategie van WoonInvest. Jaarlijks worden thema's benoemd waarop contact met de geïdentificeerde belanghebbenden wordt gezocht. Onze huurdersorganisatie wordt ondersteund (desgewenst) met raad en daad en doordat zij formeel en informeel worden betrokken bij de ontwikkelingen.

IV. Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten

Onder andere met de Auditcommissie, maar ook met de controller en in het managementteam wordt gesproken over risico's en de beheersing daarvan. In de digitalisering wordt een optimalisering gezocht van interne controls, waarbij - waar mogelijk - de foutgevoeligheid wordt verminderd en controls worden geautomatiseerd.

1.5 ONDERNEMINGSPLAN SAMEN STERK

Het Ondernemingsplan geldt voor 4 jaar, maar de werkelijkheid is weerbarstig. Sommige zaken die we ons voornamen, zijn sneller gerealiseerd. Andere zijn onverminderd relevant. En een enkel voornemen is niet meer actueel.



In 2019 is op de volgende wijze invulling gegeven aan de 6 speerpunten, ambities en concrete doelen van Ondernemingsplan Samen Sterk:

SPEERPUNT	AMBITIE	BEREIKT IN 2019
Klantrelatie	<p>Ambitie: <i>Gerichter in verbinding, meer oog voor persoonlijke omstandigheden en -oplossingen, zoveel mogelijk digitaal ondersteund.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Meer persoonlijke aandacht en maatwerk in onze dienstverlening • Actief en structureel in gesprek met huidige en toekomstige klanten en samen met hen onze dienstverlening en oplossend vermogen verbeteren. • WoonInvest intern en extern optimaal digitaal, ten behoeve van meer persoonlijke aandacht in klantrelaties. 	<ul style="list-style-type: none"> • Project CAD realiseert in extra dienstverlening voor diegenen die dat willen. • Maatwerk wordt geleverd door het nieuwe huurverlagingsreglement.
Leefbaarheid en kwetsbaarheid	<p>Ambitie: <i>Effectievere aandacht voor kwetsbare mensen en plekken</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • De wijk in. Weten wat er gebeurt en actief, aanwezig, aanspreekbaar en van grote waarde zijn voor onze huurders en partners. • Sterke wijknetwerken met huurders, maatschappelijke en zakelijke partners en andere relevante partijen • Heldere wijkvisies en daaruit voortvloeiende praktisch uitvoerbare plannen. • Praktisch en oplossingsgericht lokaal samenwerken. • Mogelijkheden creëren en/of faciliteren voor kwetsbare mensen die behoefte hebben aan een aangepaste woonvorm 'tussen thuis en tehuis'. 	<ul style="list-style-type: none"> • In november is het uitgebreide woonbelevings-onderzoek gestart onder onze huurders. De resultaten zijn in 2020 beschikbaar. • Met gemeente zijn er focuswijken benoemd waar extra aandacht is voor de leefbaarheid • Project Zilverlinde realiseert 76 extra woningen voor senioren met desgewenst zorg op afroep.
Duurzaamheid	<p>Ambitie: <i>Bijdragen aan een beter milieu en toekomstbestendige woningvoorraden aan de daarover gemaakte sectorbrede afspraken</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Realiseren van ons deel van de sectorbrede duurzaamheidsafspraken: gemiddeld energielabel B voor onze woningen in 2021 en al ons vastgoed CO2-neutraal in 2050. • Uitgangspunten van circulair en evolutionair (ver)bouwen toepassen in al onze nieuwbouwprojecten en grote renovaties, en daar waar praktisch en financieel mogelijk ook in kleinere onderhoudsprojecten en het dagelijks onderhoud. • Nieuwe vormen ontwikkelen in opdrachtgeverschap, aanbesteding en samenwerking bij nieuwbouw en onderhoud. 	<ul style="list-style-type: none"> • In 2019 zijn de eerste duurzaamheidsprojecten gestart. • Voor de projecten voor 2019-2020 is een inkooptraject afgerond. Het leidt tot samenwerking met twee aannemers, waarin kennisuitwisseling, continuïteit en kwaliteit centraal staan. • In 2019 kwam er een medewerker van het onderhoudsbedrijf bij WoonInvest op kantoor werken.

SPEERPUNT	AMBITIE	BEREIKT IN 2019
<p>Beschikbaarheid</p>	<p>Ambitie: <i>Passende woningvoorraad qua aantallen, typen, kwaliteit en woonbehoefte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Structureel omvang en woonbehoeften van onze doelgroepen en algemene ontwikkelingen in woonvormen in beeld brengen. Tweejaarlijks toetsen we onze vastgoedstrategie daaraan. • Toevoegen van vijfhonderd tot zevenhonderd sociale huurwoningen in ons primaire werkgebied; daarvoor voldoende nieuwbouwlocaties beschikbaar krijgen en afspraken maken met gemeenten en collega-corporaties. • Actief doorstroming en/of woningruil bevorderen waar woningen niet (meer) passen bij de huidige bewoners vanwege grootte, huurprijs, locatie of benodigde voorzieningen. 	<ul style="list-style-type: none"> • De herijkte portefeuillestrategie is gebaseerd op de laatste onderzoeken naar woningmarktontwikkeling • WoonInvest loopt op planning met de ontwikkeling van nieuwbouw/renovaties. <ul style="list-style-type: none"> - Op Madeliefveld, Den Haag, worden naar planning 250 VHE toegevoegd in 2024. - De transformatie van Zilverlinde leverde 76 sociale woningen op - Project HetHuis (2020) levert 18 woningen voor een speciale doelgroep op. • Belangrijker dan het verzamelen van informatie over aantallen, is het daadwerkelijk realiseren van (draagvlak voor) de benodigde sociale woningen.
<p>Betaalbaarheid</p>	<p>Ambitie: <i>Passende huurprijzen voor onze woningen en huurschuldvrije huurders</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Structureel inkomens- en woonlastenontwikkeling van onze doelgroepen in beeld brengen en daarop reageren met huurprijsbeleid en woningaanbod. • Nieuwbouw alleen in het sociale segment realiseren. Als een belangrijke partner ons vraagt om toch daarbuiten nieuwbouw te realiseren, overwegen we dat uitsluitend als we daarmee een aantoonbare bijdrage aan onze missie leveren. • Behoud van een deel van onze duurdere huurwoningen voor mensen met middeninkomens en benutten van exploitatie en verkoop van het duurste woningbezit ten behoeve van de betaalbaarheid van de sociale huurwoningen. • Voorkomen en verminderen van betalingsachterstanden • Huurders die lagere woonlasten krijgen door duurzaamheidsinvesteringen, via een aanpassing van de huurprijs laten bijdragen aan die duurzaamheidsinvesteringen. 	<ul style="list-style-type: none"> • In 2019 is het huurprijsbeleid het eerste toegepast op de huurronde. Het gedifferentieerde beleid resulteerde in een groot aantal huishoudens waarvan de huren niet worden verhoogd. • Met het geüpdatet verkoopbeleid wordt bijgedragen aan de gewenste samenstelling van onze woningvoorraad, maar ook levert het de benodigde (extra) investeringscapaciteit voor verduurzaming, nieuwbouw en renovatie

SPEERPUNT

Flexibele en competente organisatie

AMBITIE

Ambitie: Professionele medewerkers die hun werk met overtuiging en plezier doen, in een organisatie die hen hierin optimaal stimuleert en ondersteunt

Voor onze organisatie:

- Een goede inrichting, adequate omvang, logische structuur en daarbij passende verantwoordelijkheden en bevoegdheden, die we blijven ontwikkelen.
- Financieel gezond blijven en een (nog) meer kostenbewuste en duurzame bedrijfsvoering.
- Via een betere naar een optimale ondersteuning door (ICT-)systemen en andere faciliteiten.

Voor onze medewerkers:

- Verbeteren van benodigde kennis en competenties en sturen op oplossend vermogen en resultaat.
- Goed en transparant samenwerken en intern en extern laten zien dat wij onze verantwoordelijkheid nemen en altijd integer handelen.
- Zelf en samen reflecteren op onze houding, gedrag en meerwaarde en met elkaar motivatie en werkplezier behouden en vergroten.

BEREIKT IN 2019

- De herstructurering van Vastgoed is ingezet in 2019
- De implementatie van een nieuw ERP is ingezet
- Grip op verzuim



1.6 BELEIDSONTWIKKELING

De volgende strategische-, beleidskaders en/of andere procedures/processen zijn in 2019 ontwikkeld.

BELEID	STATUS EN RESULTAAT		RELEVANTIE
	:-) :-? :-(AFGEROND IETS BIJZONDERS VOORNEMEN NIET BEHAALD	
Inkoopbeleid		:-)	Invulling 'Samen sterk': slimme samenwerkingsvormen met kennisuitwisseling, hoge kwaliteit voor huurders en beheersbaarheid.
Portefeuillestrategie herijkt		:-)	Beschik- en betaalbaarheid, passend wonen
Belanghebbendenstrategie		:-)	Invulling 'Samen sterk': jaarlijks thema's bepalen en congruent aanpakken
Beleid en procedure belonen en beoordelen		:-)	Flexibele en competente organisatie
Verkoopbeleid		:-)	Het verkoopbeleid draagt bij aan de doelen van de portefeuillestrategie.
Huurverlagingscommissie en -procedure		:-)	Maatwerk en huurschuldvrije huurders
Toewijzingsbeleid (vrije ruimte voor lokaal maatwerk)		:-(Doorstroombeleid is niet gerealiseerd in 2019, is opgenomen in prestatieafspraken 2020 en in jaarplan 2020.	Doorstroombeleid ten behoeve van beschikbaarheid is niet gerealiseerd in 2019, is opgenomen in prestatieafspraken 2020 en in jaarplan 2020.
Woningruilbeleid		Was voorgenomen, maar is niet meer actueel	Betreft overloop uit 2018. Is niet meer relevant. Pilots door andere corporaties blijken kostbaar en te weinig effectief.
Kanaalstrategie		:-)	Klantrelatie en gericht in verbinding

1.7 SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR

WoonInvest wordt sinds oktober 2016 bestuurd door Marianne Straks.

PERSONALIA

Naam:	mr. M.L. Straks mha
Geboortjaar:	1963
PE-Punten:	42
Nevenactiviteiten	Lid RvT Stichting Livio

1.8 VERKLARING

Het bestuur heeft het jaarverslag en de jaarrekening over 2019 opgesteld. PwC heeft deze jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende verklaring.

Leidschendam-Voorburg, 25 mei 2020

mr. M.L. Straks mha
bestuurder



KLANT EN DIENSTVERLENING

Onze klantvisie blijft van kracht. We willen standaardiseren waar het kan en maatwerk leveren waar het moet. Proactief, door in verbinding te zijn en in de wijk te zijn. Ons nieuwe primaire systeem stond in het kader van de digitale klantvisie: digitalisering dient waarde en dienstverlening toe te voegen. Onze scores van 2019, maar ook nieuwe projecten en bijzonderheden met betrekking tot klanten, ons sociaal beheer, onze communicatie en onze sociale dienstverlening, staan hierna weergegeven.



2.1 KLANTTEVREDENHEID EN -ONDERZOEK

Het afgelopen jaar hebben we hard gewerkt aan onze dienstverlening en voorbereidingen getroffen om onze service ook digitaal te verbeteren. We hebben dit op verschillende manieren gedaan, maar het gaat ons om de resultaten:

AEDES BENCHMARK	BELEVING DIENSTVERLENING NIEUWE HUURDERS	BELEVING DIENSTVERLENING VERTREKKENDE HUURDERS	BELEVING DIENSTVERLENING BIJ REPARATIEVERZOEK DOOR DE AANNEMER	HUURDERS-OORDEEL CIJFER TOTAAL
2017	7,6	7,3	6,9	7,2
2018	7,2	7,6	7,4	7,4
2019	7,2	6,9	7,7	7,4

Overall hebben we in 2019 een vergelijkbaar cijfer voor dienstverlening van onze huurders gekregen met 2018, namelijk een 7,4. Dit komt door het mooie cijfer voor de dienstverlening bij het reparatieverzoek. De beleving van de dienstverlening bij de vertrekkende huurder is helaas afgenomen. Een belangrijke reden die we terugkrijgen is dat we te weinig aansluitend verhuren, waardoor overnames van de vertrekkende huurders niet gefaciliteerd kunnen worden.

In 2019 is het tweede woonbelevingsonderzoek gestart. Bewoners uit elke wijk, en onze aandachtswijken specifiek, geven hierin gedetailleerde feedback aan ons over hun woonbeleving. Op die manier kunnen we op 2020 gericht onze dienstverlening verbeteren. Het onderzoek is samen met collega-corporaties en gemeente gedaan.

2.1.1 ONTWIKKELLIJN KLANT BINNEN HET DIGITALISERINGSPROJECT CAD

Hoe doe je nét dat beetje meer dan een klantcontact “technisch juist” afwikkelen? Het incasso-, verhuur-mutatie- en postproces zijn door de afdeling Wonen kritisch doorgenomen met de bril van onze huurders op. De processen zijn daarna verbeterd.

2.1.2 KLACHTEN, GESCHILLEN EN PROCEDURES

Als een klant niet tevreden is met onze dienstverlening dan volgen we de klantvisie en klachtenprocedure. Er zijn twee externe geschillencommissies: de geschillencommissie Wonen Zuid-Holland (GCWZH) de regionale geschillencommissie voor klachten over woonruimteverdeling (RKWH) en de Huurcommissie. Voor een meningsverschil over de hoogte van de huur, gebreken of servicekosten is er de Huurcommissie. Wij volgen uitspraken van de GCWZH, RKWH en Huurcommissie altijd op, tenzij er bijzondere omstandigheden zijn.

	AANTAL	GEGROND	NIET GEGROND/ NIET ONTVANKELIJK
Klachten bij WoonInvest 2019			
Q1 en Q2	94	-	-
Q3	42	-	-
Q4	9	-	-
Totaal aantal klachten	145	-	-
Klachten GCWZH	5	5	0
Klachten RKWH	4	1	3
Huurcommissie	3	0	3

In 2019 zijn vijf klachten over WoonInvest ingediend bij de regionale geschillencommissie Zuid-Holland. Deze klachten betreffen de communicatie rond aangebrachte vluchtroutes, het plaatsen van een erfafscheiding en drie klachten over technische zaken en de communicatie hierover. Vier van deze klachten zijn gegrond en in één geval is de klacht gedeeltelijk gegrond bevonden. Een leerpunt voor de organisatie is dat de communicatie richting huurder bij klachten beter en sneller kan. De klachten zijn opgepakt. In drie cases loopt in overleg met de betreffende huurder de uitvoering van deze klachten door in 2020.

Bij de Huurcommissie zijn drie klachten ingediend. Het betrof: een verzoek tot huurverlaging vanwege gebreken aan het gehuurde, vanwege onderhoudsgebreken en vanwege technische gebreken. Deze klachten zijn door de commissie niet gegrond bevonden.

Bij de Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling Haaglanden zijn vier klachten ingediend door huurders. Eén hiervan is gegrond verklaard. Deze klacht betrof vermeende fraude bij inkomensgegevens. De RKWH oordeelde dat WoonInvest niet in de positie is om over de rechtmatigheid van loonstroken te beslissen. Omdat (preventie) fraude bij woningbemiddeling regionaal wordt geregeld en elke corporatie hetzelfde handelt bij (vermeende) fraude, hebben wij de case (geanonimiseerd) bespreekbaar gemaakt bij SVH. We betreuren het dat onze inschatting impact had op de woningtoewijzing van deze woningzoekende en zien hierin het nut en de noodzaak van de RKWH voor huurders bevestigd. Van de drie overige klachten was er één ongegrond. Deze klacht betrof toewijzing bij niet-complete documentatie. De overige twee klachten waren niet ontvankelijk.

De jaarverslagen van de geschillencommissies worden ook gedeeld en besproken met onze huurdersorganisatie Respectus en in de vergadering van de raad van commissarissen.

2.2 COMMUNICATIE

2019 is het jaar dat we onze huurders ons nieuws thuisbezorgen in Het Krantje. Niet alleen onze huurders, maar ook andere inwoners van Leidschendam-Voorburg en

een aantal wijken in Den Haag kunnen zo kennismaken met WoonInvest. Wij krijgen veel reacties op Het Krantje en weten dat veel van onze huurders Het Krantje lezen. Daarom zetten we telkens een initiatief, medewerker of huurder in het zonnetje. We dragen zo ook bij aan een goede uitstraling als woningcorporatie, een goede uitstraling naar en van onze woningen en huurders in de gemeente, en ons lokale profiel.

2.2.1 KLANTGERICHT SCHRIJVEN

Bijna iedereen binnen de organisatie heeft de training klantgericht schrijven op B1-niveau gevolgd. Het doel van deze investering is dat alle geschreven informatie voor onze huurders goed te begrijpen is.

2.2.2 KANAALSTRATEGIE EN IT

Daarnaast is de kanaalstrategie van WoonInvest in 2019 vastgesteld waarin we alle informatiekanalen op elkaar hebben afgestemd en gekeken hebben hoe we onze informatie goed kunnen overbrengen op een manier die onze verschillende huurders aanspreekt. Door de lancering van het klantportaal in 2020 komt er een belangrijk portaal bij voor huurders die 'houden van digitaal'. Zij worden vooral verleid zo veel mogelijk gebruik te maken van het portaal, om capaciteit voor maatwerk en persoonlijke aandacht vrij te spelen.

Meerwaarde van onze digitalisering voor onze huurders ligt hem ook in het feit dat informatie-uitwisseling laagdrempelig en eenduidiger wordt. We hebben een kennisbank ingericht waar huurder en organisatie gericht informatie uit kan putten over voor huurders relevante onderwerpen.

2.3 LEEFBAARHEID

In 2019 is er € 710.233 besteed ten behoeve van de leefbaarheid in de wijk. Dit is meer dan vorig jaar, en dat was ook ons doel om meer te realiseren in leefbaarheid samen met bewoners. We werkten wederom aan de aanpak van woonoverlast, gaven speciale aandacht aan onder andere de wijk Bovenveen, waren fysiek in de wijk aanwezig en stimuleerden huurders tot het participeren in hun complex of buurt.

2.3.1 IN DE WIJK, OOK 'S AVONDS

Aan dienstverlening is niet alleen gewerkt door digitalisering! Wij bieden ook dienstverlening in de wijk, op locatie, op tijden dat onze bewoners thuis zijn. Zo tonen we aandacht voor, en interesse in, kwetsbare huurders en wijken. Veertien wijkbeheerders verplaatsen zich sinds 2019 op elektrische fietsen door onze wijken, zij zijn er voor al onze huurders. Zij zijn het eerste aanspreekpunt voor onze huurders. De wijkbeheerder houdt toezicht op schoon, heel en veilig in de portieken, galerijen, tuinen, pleinen en achterpaden en handhaven waar nodig. Huurders benaderen de wijkbeheerder bij overlast en ergernissen in de woonomgeving. Samen met bewoners, sociale wijkteams en collegae pakken ze initiatieven op en zorgen ze voor een prettige woonomgeving. Samen met de gemeente Leidschendam-Voorburg hebben we wijken aangewezen waar onze huismeesters extra alert zijn.

Vooraf in de avond treffen wij huurders thuis en is er vaak meer overlast in en rond onze gebouwen dan overdag. Daar waar het nodig is, maken onze wijkbeheerders op bepaalde momenten sinds 2019 ook een avondronde om direct te handelen bij overlast.

2.3.2 WOONOVERLAST

In totaal zijn er in 2019 ongeveer 1.065 meldingen van huurders binnengekomen over overlast. Dit zijn kleine klachten, zoals een vuilniszak bij de voordeur en grote klachten zoals geluidsoverlast, ruzies en asociaal gedrag. Onze wijkbeheerders en woonconsulenten pakken deze klachten samen met de bewoners op. Om overlast structureel aan te pakken zetten wij bemiddeling en mediation in. Er zijn 11 huishoudens uitgezet bij bemiddeling en mediation.

Vanwege overlast heeft er in 2019 één huisuitzetting plaatsgevonden. Ook zijn er vijf huurovereenkomsten ontbonden in Voorburg en Leidschendam in verband met de aanwezigheid van hennep. Bij hennep hanteren wij een zero tolerance beleid. Hennep kweken in een sociale huurwoning is niet alleen illegaal, maar ook gevaarlijk en zeer vervelend voor omwonenden.

2.3.3 HET INZETTEN VAN EEN GEDRAGSAANWIJZING

Een gedragsaanwijzing is een gebod (verplichting tot het doen van iets) of een verbod (verplichting tot het nalaten van iets) voor een overlast veroorzakende huurder. We gebruiken een gedragsaanwijzing als het probleem niet meer met gesprekken, buurtbemiddeling of mediation kan worden opgelost. Het is een minder ingrijpend middel dan het ontbinden van de huurovereenkomst en het ontruimen van een gehuurde woning. Daarnaast kan het veel sneller worden ingezet en een meer oplossingsgerichte aanpak opleveren. Door het inzetten van een gedragsaanwijzing kan overlast sneller verminderen of stoppen. In 2019 heeft WoonInvest vijf gedragsaanwijzingen opgelegd. We vinden het belangrijk de gedragsaanwijzing in te zetten om omwonende huurders (van overlastgevendende huurders) te beschermen.

Special: Aanpak toenemende overlast in Bovenveen

De gemeente Leidschendam-Voorburg kent vier wijken waarvan we hebben afgesproken dat zij extra aandacht moeten krijgen. Bovenveen er daar één van. In Bovenveen spelen diverse zaken tegelijk en door elkaar: gezondheidsproblemen bij inwoners, armoede, gebrek aan werk, veiligheidsproblemen, gebrek aan zorgvoorzieningen en/of een verminderd sociaal vangnet van bewoners. Wij merken dat de problematiek in deze wijk toenam en proberen, voor zover het binnen onze verantwoordelijkheid past, hier een bijdrage te leveren zodat huurders prettig kunnen wonen:

- **Eén wijkbeheerder speciaal voor deze wijk**

Om overlast aan te pakken en de leefbaarheid te verbeteren is er vanaf 2019 één wijkbeheerder die zich volledig inzet in deze wijk. Er is hierdoor meer aandacht voor de situatie achter de voordeur. Knelpunten worden door de wijkbeheerder en de woonconsulent aangepakt met politie, gemeente, bewonerscommissie en partners zoals Woej en zorgorganisaties.

- **De Buurtkoelkast zorgt voor verbinding in Bovenveen**
Naast voedselverspilling tegengaan, vinden wij het belangrijk om bewoners met elkaar te verbinden. Buurtbewoners kunnen eten delen wat ze over hebben of uit de buurtkoelkast pakken wat ze nodig hebben. Zo helpen we elkaar. De Buurtkoelkast is een leefbaarheidsinitiatief van een huurder, in samenwerking met Woej en de wijkbeheerder. In de Buurtkoelkast is overigens kilo's oogst van een moestuinierende WoonInvester geplaatst. De Buurtkoelkast is ook gezond!

2.4 PARTICIPATIE

2.4.1 BEWONERSCOMMISSIES

Huurders stellen we in staat om invloed uit te oefenen op de directe leefomgeving. Huurders kunnen goed duiden waar maatwerk vereist of niet nodig is en/of naar welke plekken extra aandacht uit moet gaan. Dit gaat via een bewonerscommissie met rechten en plichten, maar ook andersoortige vormen van participatie komen voor, zoals een bijdrage in de projectgroep van een onderhoudsproject, actief zijn als vrijwilliger, of gewoon een eenmalig bijdrage aan een leefbaarheidsinitiatief via het WoonIdee. Twee keer per jaar overleggen wij met onze bewonerscommissies.

In 2019 waren er 22 bewonerscommissies.

Dit jaar hebben is er een dag voor de bewonerscommissies georganiseerd met twee thema's: de inzet van bemiddeling en mediation bij overlast en nieuwe woonvormen voor senioren.

2.4.2 ACTIEVE WIJKBEWONERS AAN DE SLAG ALS VRIJWILLIGER

Met elkaar zorgen we voor een schone en veilige woonomgeving en hiervoor hebben we elkaar nodig. In onze wijken hebben wij verschillende bewoners die zich als vrijwilliger inzetten en bijdragen aan een leefbare en veilige omgeving. Er zijn vrijwilligers die zich richten op het onderhouden van tuinen en plantenbakken en/of

activiteiten organiseren zodat onze bewoners in verbinding staan met elkaar. En er zijn bewoners die zorgen dat het in de algemene ruimtes netjes en schoon is, zij hebben een signalerende rol en maken soms ook in de avonduren een complexronde.

In onze wijken zijn 20 vrijwilligers actief.

2.4.3 PARTICIPATIE DIE WERKT: BUURTPREVENTIETEAMS

In 2019 waren er in Leidschendam-Voorburg 14 buurtpreventieteams actief.

In onze 12 wijken steunen wij de daar aanwezige buurtpreventieteams financieel via ons leefbaarheidsbudget en daarnaast lopen wijkbeheerders af en toe in de teams mee. De teams bestaan uit inwoners van de wijk, waaronder onze huurders. Politie, gemeente en Vidomes dragen ook hun steentje bij: fysiek, met advies en/of communicatie, logistiek en via bijeenkomsten. De teams zijn actief en goed bezet, dit duidt op een grote betrokkenheid. Wij zijn trots dat we mogen bijdragen aan deze inzet voor onze wijken dat de veiligheid en leefbaarheid ten goede komt.

2.4.4 WOONIDEE

Goede ideeën zijn welkom! Huurders hebben vaak de beste ideeën als het gaat om beter of leuker wonen, hier willen wij actief mee aan de slag. Daarom hebben we samen met de huurdersvereniging 'mijn WoonIdee' gelanceerd. Voor ideeën die aansluiten op onze leefbaarheidsdoelen stellen wij budget beschikbaar.

De ideeën waar wij zoal aan hebben bijgedragen samen met Respectus zijn: aanbrenge van een sedumdak op de entree van de Frederiklaan, extra groenonderhoud bij verschillende complexen en het leveren van planten voor de plantenbakken rondom het complexen, aanpak van overlast door hangjongeren door het plaatsen van een mosquito aan de Frisolaan, het verbeteren van de scootmobielstalling aan de Frederiklaan, nieuwe entreematten voor de portieken aan de Van Everdingenstraat/Hartzstraat, het aanbrenge van plexiglas platen bij de parkeergarage aan de Laan van Leidschenveen om zwerfafval in de garage tegen te gaan en daarnaast is hier de garagevloer ruwer gemaakt naar aanleiding van klachten over gladheid, voor de bewoners van De Tol zijn er bankjes bij de lift geplaatst.

2.5 HUURSCHULDVRIJE HUURDERS

Met het incassobeleid laat WoonInvest zien wat het verschil is tussen een verhuurder en een sociale verhuurder. De schuldenproblematiek van Nederlandse huishoudens is de afgelopen jaren verhard. WoonInvest levert betaalbare en sociale woningen en hanteert een gedifferentieerd huurbeleid, maar zet ook in op het voorkomen van betalingsproblemen.

2.5.1 HET HUURINCASSO-PROCES ACTIEVER EN PERSOONLIJKER INGERICHT

Als huurders met huurachterstand eerder worden bereikt, zijn de financiële problemen vaak nog relatief beheersbaar. In 2019 hebben wij ons daarom nog meer ingespannen om huurders met huurachterstand te bereiken. Huurders die niet reageren op een herinnering worden door ons telefonisch benaderd. Daarnaast is er in 2019 een groot aantal huisbezoeken uitgevoerd samen met de wijkbeheerders.

In het incassobeleid geven we aan op welke manier we het zakelijke incassotraject met ons hart willen uitvoeren. We doen dit door:

- Vroegsignalering en persoonlijk contact;
- Maatwerk door segmenteren;
- Begrijpelijk taalgebruik.

De samenwerking met onze ketenpartners hebben wij in 2019 geïntensiveerd. Zo hadden wij in 2019 maandelijks overleg met PLANgroep. Eind 2019 zijn wij door de gemeente Leidschendam-Voorburg verzocht om de pilot Vroeg Erop af vorm te geven. Dit pakken we op in 2020 met vele partners.

2.5.2 MAATWERK

In 2019 hebben wij meegewerkt aan een groot aantal minnelijke schuldsaneringstrajecten. Het incassotraject is een zakelijk traject. Wij willen als woningcorporatie echter hierbinnen ook ons sociale hart kunnen laten zien en oog hebben voor persoonlijke omstandigheden en oplossingen. Dit sluit naadloos aan op onze ambitie uit het ondernemingsplan. Alle inspanningen hebben geleid tot een verlaging van ca. 1 ton aan huurachterstanden. Huurdebiteuren betrof in 2019 € 470.240 ten opzichte van € 578.046 in 2018.

Wij onderscheiden twee type wanbetalers; een 'lakse' betaler en een huurder die 'niet (meer) kan betalen'. Onze aanpak is hierop ingericht en volgt bij beide types een ander traject.

- Niet willen, de lakse betaler: voor de huurders die niet op tijd betalen volgen we strak de incassoprocedure.
- Niet kunnen, de huurder die niet (meer) kan betalen: hiervoor geldt wanneer de huurder oprecht gemotiveerd is om mee te werken aan de oplossing van de huurachterstand (en eventueel andere problematiek) wordt hij actief geholpen. Hierbij helpt een strakke incassoprocedure niet, want daarmee wordt de huurder alleen maar geconfronteerd met meer stress, meer kosten en dus meer schulden. In deze situatie werken we, zo nodig met andere partijen, aan een maatwerkoplossing en een betaalregeling.

Kortom, wij zijn streng voor lakse betalende huurders en wij helpen huurders die niet kunnen betalen.

2.5.3 ONTRUIMINGEN

Woningontruiming is een laatste middel en gaat gepaard met ongewenste kosten voor zowel ons als de huurder in kwestie en maatschappij. In 2019 zijn er drie woningen op basis van een gerechtelijk vonnis ontruimd. Hiervan was er eenmaal sprake van ernstige woonoverlast en tweemaal was er (ernstige) huurschuld.

Special: de huurverlagingscommissie

De huurverlagingscommissie levert maatwerk voor huurders in een écht lastig parket. We zien dat de combinatie van passend toewijzen, wachtlijsten, tekorten en andere wetgeving de woningbemiddeling flink inkaderen. Verhuizen is niet altijd snel mogelijk, ook niet bij dreigende armoede of huurachterstand. Huurders met financiële problemen kunnen, onder voorwaarden, een beroep doen op onze regeling tot huurverlaging. We beschouwen de huurverlagingscommissie, die transparant opereert en heel goed kijkt naar wat er mogelijk is, als de kers op de taart van onze sociale inslag. Zowel samenwerkingspartners als huurders en wijzelf kunnen een huurder voordragen voor een huurverlaging.

In 2019 hebben wij 37 volledige aanvragen ontvangen en hebben 13 huurders een verlaging toegekend gekregen.

2.6 VERHURINGEN EN TOEWIJZING

	CONTEXT	PROGNOSE/ AFSPRAAK 2019	REALISATIE
PRESTATIEAFSPRAKEN 2019			
Minimaal 70% blijft betaalbaar (max € 651,03)	SVH	Min. 70%	83,1%
Minimaal 85% blijft sociaal (max € 720,42)	SVH	Min. 85%	89,5%
Passend toewijzen	Wettelijk	Min. 95%	99,7%
Toewijzingen DAEB-voorraad:			
tot inkomen € 38.035	Wettelijk	Min. 80%	97,1%
tot inkomen € 42.436	Wettelijk	Max. 10%	1,9%
Vrije toewijzingen (maatwerk)	Wettelijk	Max. 10%	1,0%
Toewijzingen DAEB-voorraad tot inkomen €38.035	PA Gem. L-V	Min. 90%	97,8%
PRESTATIE-INDICATOREN 2019			
Huuropzeggingen	Intern	550	449 woningen
Verkopen	Intern	30	2 woon- wagens
Goedkoopste woningen < €607 naar laagste-inkomensgroep (jaarinkomen 1p< €22.700/ +2p < €30.825)	Intern	100%	96,2%
Woningen met een huur boven de liberalisatiegrens (€720,43) toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen vanaf € 31.000	Intern	100%	98,2%

2.6.1 STATUSHOUDERS

In 2019 zijn er 56 statushouders door WoonInvest in Leidschendam-Voorburg gehuisvest. De taakstelling voor 2019 was vastgesteld op het plaatsen van 51 statushouders. We hebben hiermee een voorstand opgebouwd voor 2020. In Den Haag heeft WoonInvest in 2019 geen statushouders gehuisvest.

Huisvesting minder zelfredzame woningzoekenden

In Leidschendam-Voorburg is in 2019 met het convenant 'huisvesting kwetsbare groepen' gewerkt. In 2019 hebben we 7% van onze vrijkomende sociale huurwoningen, 21 woningen, verhuurd aan deze doelgroep. Het convenant heeft eraan bijgedragen dat we deze doelgroep konden spreiden tussen de samenwerkende partijen en daar zijn wij trots op, het is een betere oplossing voor de huurders in kwestie, en voor onze andere huurders.

2.7 HUURPRIJZEN

In 2019 is het meerjarig huurbeleid voor het eerste toegepast bij de huurronde. Bijzonder aan het nieuwe huurbeleid is de grote mate van differentiatie. Met het huurbeleid, dat ingewikkeld is maar wel transparant, hebben we in 2019 meerdere doelen proberen te behalen:

- Huurinkomsten zijn onze primaire inkomstenbron, wij hebben dit nodig om onze woningen te onderhouden en nieuwbouw te realiseren;
- We passen de inkomensafhankelijke huurverhoging toe bij huurders met een hoger inkomen;
- We ontzien huurders die huren boven de beleidshuur (80%) en streefhuur (85);
- We brengen prijs en kwaliteit meer in verhouding.

In 2019 hebben 1.658 zelfstandige huurwoningen geen huurverhoging gekregen, waarvan 574 Niet-daeb gelabeld en 1.084 daeb (29 vhe goedkoop < € 424,44, 487 vhe eerste aftoppingsgrens € 607,51, 130 vhe tweede aftoppingsgrens € 651,06, 108 vhe voor <liberalisatiegrens en 330 vhe voor > liberalisatiegrens).

SAMENWERKING EN NETWERK

Werken aan goed en betaalbaar wonen voor kwetsbare mensen kan alleen door in de juiste netwerken samen te werken. WoonInvest maakt prestatieafspraken met gemeenten, convenanten met samenwerkingspartners, verhuurt zorgvastgoed aan WZH en sluit zich aan bij lokale wijkinitiatieven.



3.1 PARTNERS

WoonInvest werkte in 2019 met onder andere de volgende gewaardeerde partners:

- Gemeente Leidschendam-Voorburg
- Gemeente Den Haag
- Woningcorporatie Vidomes met betrekking tot leefbaarheid, prestatieafspraken en vele convenanten
- Woningcorporatie Rijswijk Wonen en Vidomes voor het woonbelevingsonderzoek 2019
- Ons complex in Lansingerland is in beheer bij Woningcorporatie 3BWonen
- Woej voor activiteiten, advies en ondersteuning in Leidschendam-Voorburg
- Woonzorgcentra van Florence en WZH
- Met RIBW Fonteyenburg wordt beschermd wonen gerealiseerd
- Middin en Ipse leveren maatschappelijke gezondheidszorg, onder andere op locatie De Kip
- Parnassia en GGZ Rivierduinen levert geestelijke gezondheidszorg en participeert in o.a. de Lokale Kamer
- De reclassering begeleidt ex-gedetineerden en re-integratie
- Brijder draagt zorg voor de verslavingszorg van onze bijzondere doelgroepen
- We participeren in het jeugdinterventieteam (JIT) en werken met Stichting Jeugdformaat
- Met Limor schakelen wij voor Maatschappelijke Ondersteuning en Rehabilitatie
- Bemiddeling en Mediation helpen o.a. bij woonoverlast en conflictmanagement
- Cardia levert thuiszorg en huurt complexen van WoonInvest

Uiteraard kunnen onze bewoners, bewonerscommissies, klankbordgroepen en huurdersbelangenorganisatie Respectus niet onvermeld blijven in de lijst met samenwerkingspartners.

3.2 BELANGHEBBENDEN IN BEELD

Ook onze leveranciers beschouwen wij als partner. Daarover meer onder Woningen en ontwikkeling.

In 2019 is de WoonInvest-belanghebbendenstrategie vastgelegd. Jaarlijks zullen thema's en bijpassende activiteiten worden gekozen om de jaardoelen kracht bij te zetten.

3.3 PROFESSIONELE SAMENWERKING BINNEN DE LOKALE KAMER

Gemiddeld vier keer per jaar komt de Lokale kamer bijeen, bestaande uit de 2 corporaties, gemeente Leidschendam-Voorburg en politie. De Lokale Kamer richt zich op complexe en meevoudige problematiek, waarin de samenwerking tussen zorg, strafrecht en de bestuurlijke keten vereist is. Niet alleen voor de huurders in kwestie participeren wij hierin, maar ook ter bescherming van onze andere huurders. De aanpak van overlast en crimineel gedrag en het daarmee garanderen van leefbaarheid is ons doel. De Lokale Kamer is het centrale aanspreekpunt voor zowel interne als externe partners en voor lokaal en bovenlokaal werkende instanties. Het belang van deze projectgroep neemt toe vanwege toenemende overlast, de toename van verwarde personen en de toename van criminele activiteiten door jongeren.

3.4 PRESTATIEAFSPRAKEN: WAARDE TOEVOEGEN IN SAMENWERKING MET DE GEMEENTEN

WoonInvest kent lokale en regionale afspraken en samenwerkingen in het kader van betaal- en beschikbaarheid. In 2019 zijn de prestatieafspraken met Leidschendam-Voorburg en Vidomes voor 2020 getekend waarbij partijen zich richten op de noodzakelijke uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen op locaties in Leidschendam, Stompwijk en Voorburg en de verduurzaming.

Daarnaast is een langjarige overeenkomst, een raamovereenkomst, gesloten met Den Haag, de daar werkzame woningcorporaties en alle huurdersorganisaties. Ook zijn de eerste prestatieafspraken met Den Haag getekend, waarin o.a. staat geëxpliciteerd dat WoonInvest zich richt op de ontwikkeling Madeliefveld en voornemens is daar 250 nieuwe betaalbare woningen te realiseren.

Aan gemeente Lansingerland is geen bieding en wel informatie over de voornemens (namelijk: voortzetten afspraken 2018) verstrekt. Medio december gaven gemeente en de lokale huurdersorganisatie van 3BWonen aan zich hier helaas niet in te kunnen vinden. Dit wordt opgevolgd in 2020 met als doel de samenwerking herstellen.

3.4.1 LOKAAL NETWERK

Een waardevolle afspraak voor klant en woningzoekende met gemeenten is het lokaal maatwerk. De regels voor het lokaal maatwerk voor de periode 2019-2023 zijn vastgesteld. Met het lokaal maatwerk benutten we de ruimte om de doorstroming naar een passende woning te bevorderen en hiermee lokale knelpunten aan te pakken. Door doorstromers uit een sociale huurwoning van de woningcorporatie in Leidschendam-Voorburg onder voorwaarden voorrang te geven, verwachten wij dat het aanbod voor starters zal toenemen. In 2019 is 12% toegewezen op basis van lokaal maatwerk in Leidschendam-Voorburg en in Den Haag 2%.

3.5 IN HET NETWERK: RAADSCAFÉ GEMEENTE LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Met collega Vidomes is de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg uitgenodigd. We hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om onze speerpunten, keuzeruimte, plannen in de gemeente en ons beleid toe te lichten. Er is een interessant gesprek gevoerd over wat er op korte termijn nodig is en hoe de raad en corporaties elk een bijdrage kan leveren aan de realisatie van de Woonvisie.

3.6 HUURDERSBELANGENVERENIGING RESPECTUS

WoonInvest is de WoonInvest-huurlersorganisatie in de zin van de WOHV. Wij hebben een nieuwe samenwerkingsovereenkomst met hen ondertekend in 2019. Dit was een feestelijk moment. De nieuwe overeenkomst was onder andere nodig vanwege de nieuwe Woningwet (2015). Respectus spreekt eenmaal per jaar met de raad, vijfmaal per jaar met de bestuurder en zeer regelmatig met de afdeling Wonen.

3.6.1 GESPREKSONDERWERPEN

Vaste gespreksonderwerpen met Respectus zijn algemene ontwikkelingen bij Respectus en WoonInvest, de voortgang van duurzaamheidsprojecten en de voortgang van vastgoedprojecten. Respectus is nauw betrokken bij onze vastgoedprojecten en adviseert desgewenst de huurders die te maken krijgen met ingrijpende verbouwingen, renovaties en/of ontwikkeling.

Onderwerp van advies waren in 2020:

- Biedingen 2020
- Meerjarig huurbeleid
- Huurronde 2019
- Jaarplan 2020
- Begroting 2020
- Portefeuillestrategie
- Verkoopbeleid
- Incassobeleid

Respectus heeft de prestatieafspraken en raamovereenkomst met Den Haag en de prestatieafspraken Leidschendam-Voorburg ondertekend.

3.6.2 COMMUNICATIE VAN RESPECTUS

Respectus maakt een eigen jaarverslag en start in 2020 met een eigen publicatie in Het Krantje. Deze informatie is allemaal te vinden op www.respectus.nl.



WONINGEN EN ONTWIKKELING

Aan de technische kwaliteit van onze woningen wordt gewerkt door de afdeling Vastgoed, in navolging van de portefeuillestrategie, het duurzaamheidsbeleid en uiteraard in samenwerking met Wonen en geluiden van bewoners. WoonInvest werkt zoveel mogelijk met vaste onderhoudspartners die hoogwaardige dienstverlening kunnen leveren aan de huurders. 2019 was het jaar van nieuwbouw- en renovatieprojecten, de eerste verduurzaamde panden en de implementatie van inkoopbeleid.



4.1 SAMENWERKING MET AANNEMERS IN HET DAGELIJKS ONDERHOUD

Voor de uitvoering van dagelijkse onderhoudswerkzaamheden, werkten we in 2019 samen met twee aannemers. Deze samenwerking is totstandgekomen op basis van selectie aan de hand van het inkoopbeleid. Van der Leij was de nieuwe partij voor het uitvoeren van deze werkzaamheden, naast Jansen Huybregts waar al eerder een overeenkomst mee bestond.

Inzet van de samenwerking was en is de externe partijen snel en verantwoord zelf werkzaamheden in onze woningen uit te laten voeren. Daarbij gaat het om werkzaamheden na huuropzegging en om reparaties. Hierbij hanteren we vaste prijzen voor overeengekomen activiteiten. Huurders komen als zij ons bellen direct uit bij deze partijen. Van der Leij en Jansen Huybregts namen zelf woningen op waarvan de huur was opgezegd met een gestandaardiseerd opnameformulier.

Afgelopen jaar is deze werkwijze naar tevredenheid ingevuld door Jansen Huybregts. Voor Van der Leij gold dit niet en van hen hebben we afscheid genomen. In 2020 gaan we door met Janssen Huybregts als vaste partner voor al het dagelijks onderhoud. Waarbij we de afspraken verder uitwerken en de herkenbaarheid van WoonInvest voor de klant gaan vergroten.

4.2 ONDERHOUD

4.2.1 REPARATIES

Opvallend aan het reparatieonderhoud in 2019 was het volgende:

- De huurderstevredenheid is gestegen naar een 7,7 (van een 7,4).
- Het cijfer is het resultaat van een stijgende kwaliteit bij Jansen Huybregts. Dit is een van de redenen om hen te selecteren om het gehele contract voor dagelijks onderhoud voor hun rekening te nemen vanaf 2020. Hiermee verwachten wij dat de tevredenheid van huurders over de gehele linie zal toenemen.
- Er is opnieuw meer asbest gesaneerd dan de voorgaande jaren. Specifiek gaat het om het besluit asbesthoudende vensterbanken te vervangen. Dit zijn eenmalige kosten ter bevordering van de gezondheid van onze huurders.

UITGAVEN ASBESTSANERINGEN	AANTAL	GEMIDDELD
€ 342.681	159	€ 2.155

4.3 VRAAGGESTUURD ONDERHOUD

Het vervangen van een keuken, badkamer of toilet op verzoek van de huurders of bij mutatie is in 2019 opnieuw toegenomen. In 2019 is het vraaggestuurd onderhoud geëvalueerd. De uitkomst hiervan was dat relatief veel opdrachten voortkomen uit dezelfde complexen. Inzet is om in 2020 meer tot een complexmatige aanpak te komen en daardoor deze kosten beter te beheersen.

BIJ MUTATIES

SOORT	AANTAL VAN EENHEID	GEMIDDELDE KOSTEN	SOM VAN KOSTEN
badkamer	74	€ 5.150	€ 381.124
badkamer en toilet	25	€ 6.076	€ 151.897
keuken	211	€ 2.369	€ 499.790
toilet	57	€ 2.128	€ 121.316
Eindtotaal	367		€ 1.154.127

BIJ ZITTEDE HUURDERS

SOORT	AANTAL VAN EENHEID	GEMIDDELDE KOSTEN	SOM VAN KOSTEN
badkamer	47	€ 5.176	€ 243.284
badkamer en toilet	20	€ 6.071	€ 121.414
keuken	139	€ 1.962	€ 272.694
toilet	33	€ 1.889	€ 62.321
Eindtotaal	239		€ 699.714

In de benchmark van Aedes hebben we instandhoudingskosten over 4 jaar gemeten van € 1.694 per verhuureenheid per jaar. Waarmee we op een letter A uitkomen. De ervaren kwaliteit is met een 6,73 gemiddeld lager dan van collega corporaties, waardoor dit onderdeel een score C oplevert. Een motivatie om met extra inzet tot verbetering van de technische staat van ons bezit te komen.

4.4 METINGEN EN VASTGOEDGEGEVENS

Voor het totale woningbezit zijn nieuwe energie-indexen opgesteld. Ook werden de oppervlaktes gemeten van onze woningen en controleren we onze plattegronden. De resultaten van deze acties zorgen voor een meer juiste huursom. De uitkomsten zijn als volgt:

4.4.1 DUURZAAMHEID EN RELATIE TOT WOONLASTEN

De gemiddelde energie-index is bepaald op 1,44 als complexgemiddelde en op 1,50 op woningniveau.

De gemiddelde energielabelklasse is C en levert voor de energieprestatie 22 WWS-punten voor eengezinswoningen en 15 WWS-punten voor meergezinswoningen op.

Volgens de benchmark van Aedes is de energie-index 1,51 wat een B-score oplevert. Het verschil is veroorzaakt door nog enkele aanpassingen in indexen na indiening van deze cijfers. De CO₂-uitstoot is gerelateerd aan de warmtevraag per m² 19,7, waarmee we zelfs op een A uitkomen.

Door energiebesparende maatregelen bij renovatie, in combinatie met werkzaamheden aan de gevel zoals schilderwerk en door plaatsing van HR CV-ketels, zijn de woningen van WoonInvest over het algemeen verbeterd qua energieprestatie. Dit heeft een geringe impact op de huur, omdat we een aanzienlijk deel van deze verbeteringen niet in de huur doorberekenen.

4.5 ONTWIKKELING

Aan ontwikkelingen wordt gewerkt door projectgroepen onder leiding van een ontwikkelaar of projectmanager. Deze multi-disciplinaire teams worden gevoed door input uit alle afdelingen. Huurdersparticipatie in ontwikkeling is ontzettend

belangrijk voor WoonInvest. Ook wordt de afstemming met buurt, gemeente en overige samenwerkingspartners gezocht. De besluitvorming over vastgoedontwikkeling vindt grotendeels plaats in het Vastgoedoverleg.

4.5.1 TOEVOEGING ORGANISATIE: PROJECTMANAGER

Gezien de ambities ten aanzien van kwaliteit en nieuwbouw heeft WoonInvest in 2019 een projectmanager aan de organisatie toegevoegd. Voor de energetische verbetering is een team geformeerd van projectleiders met een adviseur duurzaamheid die samen met vaste geselecteerde aannemers deze verbeteringen bepalen en zorgen voor uitvoering. Zie verder onder het kopje 'duurzaamheid'.

4.5.2 ZILVERLINDE

Eind september 2019 hebben wij voormalig complex Leilinde Rustoord – nieuw 'Zilverlinde' – teruggekregen van gebruiker WZH die sinds de bouw in 2010, 76 woningen in gebruik heeft gehad als tijdelijke huisvesting voor intramurale cliënten. Voor het gebruik van 24-uurszorg zijn in de afgelopen 10 jaar technische aanpassingen in het complex doorgevoerd zoals het plaatsen van een zusterproep, elektrotechnische koppelingen en het doorbreken van scheidingswanden. Ook zijn er tijdens de bouw keuzes gemaakt die nu niet meer gewenst zijn, zoals een koppeling brandmeldinstallatie en zonwering.

In oktober 2019 zijn wij gestart met de transformatie van het complex naar zorgclusterwoningen met zorg op afroep. Eind februari 2020 ronden we de werkzaamheden af. Inmiddels is het complex grotendeels weer verhuurd.

4.5.3 NIEUWBOUW HETHUIS

Op 24 september 2019 is door de RvC het besluit van het bestuur goedgekeurd om het project HetHuis te realiseren. Project HetHuis is een ouderinitiatief voor de bouw van een woonlocatie voor 18 jongvolwassenen met één of meer beperkingen, waarvan 6 rolstoel gebonden, die afhankelijk zijn van de zorg en ondersteuning van anderen. Het plan omvat een gebouw van in totaal 1623 m² bruto vloeroppervlak over twee verdiepingen met daarin 18 zelfstandige woongelegenheden (studio's), twee gemeenschappelijke woonkamers en 4 ruimtes voor dagactiviteiten. Het omliggende terrein wordt ingericht met een tuin, enkele terrassen, een oprit, 5 parkeerplaatsen en

een berging van ca. 60 m2. De locatie van het project is gelegen aan de Dobbelaan 10 te Leidschendam, wijk De Heuvel.

De prognose van de start van de bouw is 2e kwartaal 2020, met een oplevering in het 1e kwartaal van 2021.

Special: Ontwikkeling van Project HetHuis

Stichting HetHuis is een initiatief van ouders van jongvolwassenen met één of meer beperkingen. Tot nu toe zijn zij veelal door hun ouders verzorgd. Deze ouders hebben gemerkt dat het heel lastig is een passende plek te vinden voor hun kind. Een plek met de kwaliteiten van thuis en waar zij ook mede de regie kunnen hebben. Een project waar hun kinderen kunnen wonen en werken en op een zo zinvol mogelijke manier kunnen deelnemen aan de maatschappij. Waar werk en wonen, begeleiding en verzorging op een duurzame wijze een eenheid vormen. Het doel van HetHuis is om voor hun kinderen zo'n plek te realiseren. Dit vinden zij niet in een intramurale instelling. Dit initiatief is dan ook een gebouw met zelfstandige wooneenheden, algemene ruimten en dagbesteding. De dagbesteding is ook toegankelijk voor mensen van buiten dit wooncomplex. De financiering voor de zorgverlening in dit complex vindt plaats op basis van persoonsgebonden budgetten.

De locatie aan de Dobbelaan 10 in de wijk De Heuvel te Leidschendam is nu nog in bezit van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Voorheen stond hier een basisschool. Deze is in 2017 gesloopt en het terrein is inmiddels bouwrijp gemaakt. Om het plan hier te kunnen realiseren is een bestemmingsplanwijziging aangevraagd die inmiddels is goedgekeurd en onherroepelijk is verklaard. De houding van de gemeente Leidschendam-Voorburg is meewerkend, zij ondersteunen dit initiatief van harte. De gemeente heeft het perceel specifiek bestemd voor de realisatie van dit initiatief en de grondprijs daar ook op aangepast.

4.6 DUURZAAMHEID: ER IS GESTART MET KLUSSEN

In 2018 heeft WoonInvest beleid voor duurzaamheid vastgesteld. We staan voor een grote en ingrijpende transitie. De norm voor WoonInvest wordt evolutionair en circulair ontwikkelen en bouwen. De uitwerking van het beleid is in 2019 stapsgewijs begonnen met de projectmatige aanpak van vijf complexen. Er is tijd uitgetrokken voor een goed begin: voor 2020 en verder verwachten we elk jaar een versnelling van het tempo waarop wij onze woningen verduurzamen.

4.6.1 KENNIS EN EXPERTISE

In 2019 zijn we gestart met de inkoop van de duurzaamheidswerkzaamheden. Het doel was om twee aannemers het werk te gunnen tot het eind van de duurzaamheidsprojecten in 2024.

In een brede werkgroep waarin alle afdelingen vertegenwoordigd waren, zijn van 28 aannemers via een aantal rondes twee bedrijven overgebleven die aan alle criteria voldeden. Met hen hebben we raamovereenkomsten afgesloten met KPI's waaraan de aannemers moeten voldoen. Het nieuwe inkoopbeleid is van toepassing geweest op deze aanpak en een externe inkoopadviseur heeft het proces gevolgd en geaccordeerd.

4.6.2 HUURDERS EN WOONLASTEN

Met vier bewonerscommissies hebben we besproken welke plannen voor hun complex staan gepland om ons doel van gemiddeld een B-label te behalen. In november is gestart het eerste project waarbij het complex van een C-label naar een A-label gaat. De huurders krijgen geen huurverhoging voor deze werkzaamheden en met de duurzaamheidswerkzaamheden worden gelijktijdig onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd en asbesthoudende vloerluiken verwijderd.

4.6.3 BEGINNEN BIJ ONSZELF

Duurzaamheid is niet iets waar huurders vaak om vragen. Belangrijk is het daarom bij onszelf te beginnen. In 2018 zijn we gestart met het duurzamer maken van ons kantoor. In januari 2019 is een personeelsbijeenkomst gehouden over dit thema. Tijdens de bijeenkomst zijn de bedrijfsfietsen geïntroduceerd om het lokale autoverkeer van de wijkbeheerders te beperken. In april 2019 hebben we ons dak voorzien van zonnepanelen. Dat heeft 10,13 MWh opgeleverd.

Special: Emmastraat

De bewoners van de Emmastraat en omgeving wonen langdurend (soms zelfs hun hele leven) in de wijk [Wijknaam?] en zijn zeer betrokken bij hun leefomgeving. De woningen zijn oud, verouderd, maar ook authentiek en karakteristiek. Maar er is een ingrijpende ingreep in de woningen noodzakelijk om de wijk te behouden voor de toekomst, daarom is een intensief participatietraject opgestart door WoonInvest.

Esther Koelemeij, ontwikkelaar: "Er is afgetrapt met een startbijeenkomst met alle bewoners. Hier lieten de bewoners al direct van zich horen, omdat ze al een ronde door de wijk hadden gedaan om iedereen te vragen naar hun voorkeuren. Op de startbijeenkomst hebben wij verteld dat we gaan onderzoeken wat er moet gebeuren in de woningen en wijk en de oproep geplaatst wie daarover mee wil denken en praten."

Het adviesteam is samengesteld uit bewoners uit alle drie de straten, van verschillende leeftijden en een verdeling over mannen en vrouwen. Gezamenlijk zijn wij op excursie gegaan naar Leiden om twee voorbeeldwijken te bezoeken en om in de eigen wijk en woningen te kijken. Met dit gezamenlijke beeld zijn we aan de slag gegaan om te onderzoeken wat er moet gebeuren bij onderhoud, bij groot onderhoud met energetische verbeteringen, bij hoog niveaurenovatie waarbij ook de plattegronden worden aangepast en bij nieuwbouw. Vervolgens zijn ideeën gevormd waar in de wijk de verschillende aanpakken kunnen worden uitgevoerd. Gezamenlijk zijn we tot een eisenpakket voor de woningen gekomen.

Met de resultaten van de technische onderzoeken en de architect zijn zo drie scenario's ontwikkeld, die in huisbezoeken aan alle bewoners zijn voorgelegd. Tijdens de huisbezoeken zijn de woonwensen onderzocht.

Na al deze inspanningen is het nu de beurt aan WoonInvest om de informatie en voorkeuren van de bewoners in samenhang met de portefeuillestrategie, de technische noodzaak en financiën af te wegen en mee te nemen in de besluitvorming over de toekomst van de woningen en de wijk.



VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Twee thema's zijn symbolisch voor de ontwikkeling van WoonInvest en het interne toezicht op WoonInvest: de derivaten kwamen voor het eerst in jaren na januari niet meer structureel op de agenda van de RvC en dit thema behoort vooralsnog tot het verleden, terwijl digitalisering als vast agendapunt zijn intrede heeft gedaan in de besprekingen van de raad. WoonInvest legde door het afsluiten van het derivatendossier net voor 2019 een verdere basis voor werken aan de toekomst en investeerde in 2019 in de toekomst, en dienstverlening in het bijzonder, door een nieuw primair systeem aan te schaffen en te implementeren. Als toezichthouder en klankbord focussen wij onszelf ook steeds meer op de toekomst. We werken met het bestuur en de WoonInvest-organisatie in het belang van huurders en woningzoekenden aan goed en duurzaam wonen in leefbare wijken in Voorburg- LeidschendamVoorburg en Den Haag. Daarom dient in deze introductie zeker niet onvermeld te blijven dat de raad de investeringsagenda voor nieuwbouw, renovatie en verduurzaming zeer regelmatig op de agenda had in 2019.



5.1 ROLLEN VAN DE RAAD

5.1.1 DE RVC ALS TOEZICHTHOUDER

De RvC gebruikt o.a. de volgende kaders bij het houden van toezicht op WoonInvest: wet- en regelgeving, het regulier besproken toetsingskader, de Governancecode Woningcorporaties en de eigen visie op toezicht. De raad onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties.

De visie op toezicht is bij een RvC studiesessie in november besproken en gewenste verbeteringen zijn doorgenomen voor verwerking in 2020. De Governancecode Woningcorporaties is in december 2019 licht herijkt, implementatie hiervan volgt in 2020.

Met de bestuurder, controller en accountant is een variëteit aan onderwerpen behandeld, zowel naar aanleiding van rapportages als naar aanleiding van de actualiteit of constatering. Nieuw op de agenda in 2019 was digitalisering. De investering in Hethuis is de eerste vastgoedontwikkeling die in de laatste fase van besluitvorming kwam en tevens de eerste ontwikkeling waarbij het het Investeringsstatuut uit 2017 werd toegepast. Het verheugt de raad dat er weer wordt ontwikkeld door WoonInvest, ook met de wetenschap dat er meer projecten in verschillende fasen van voorbereiding zijn zoals Zilverlinde, Nieuwstraat-Venestraat en Emmastraat.

Vanuit de rol van toezichthouder kon de raad in 2019 constateren dat er essentiële beleidskaders zijn gerealiseerd die helder richting geven – dat wil zeggen: een richting in lijn van het Ondernemingsplan - aan de werkorganisatie. Zo leidde het eerder vastgestelde duurzaamheidsbeleid in 2019 tot de eerste projecten in bestaand bezit. Andere voorbeelden hiervan zijn het in 2019 ter vergadering gepasseerde verkoopbeleid, de portefeuillestrategie en het meerjarige huurbeleid.

5.1.2 DE RVC ALS ADVISEUR

De vernieuwingen met betrekking tot digitalisering leende zich goed voor de adviseursrol van de raad, waarin ook de raad zichzelf in 2019 bewust heeft versterkt. Digitalisering als thema en project kwam regulier terug op de agenda's van AC en RvC,

is éénmaal in detail toegelicht door de projectmanager en er was een ontmoeting tussen projectgroep en raad; de kennismaking met, en uitwisseling van, kennis met de projectgroep van Control, Alt & Delete, waarin de werkorganisatie evenredig over afdelingen en expertise is vertegenwoordigd, heeft de raad als zeer waardevol ervaren. De voltallige raad bracht in het kader van dit thema ook een werkbezoek aan collega-corporatie Mitros in Utrecht.

Een ander onderwerp waarop werd geklankbord in 2019 is de relaties met de gemeenten en de organisatieontwikkeling. Er was onder andere een presentatie van de P&O-adviseur in de raad waarin de manier waarop nieuwe functionarissen worden geworven werd toegelicht, waarin de nieuwe gezichten werden voorgesteld en waarin nieuw HR-instrumentarium alsmede het overleg met de OR en Arbodienst aan de orde kwamen.

5.1.3 DE RVC ALS WERKGEVER

De werving van nieuwe commissarissen werd opgepakt door een selectiecommissie bestaand uit de SRC aangevuld met de voorzitter van de auditcommissie (voor het lid dat plaats zou nemen in de AC) en de bestuurder in een adviesrol.

In de selectie- en remuneratiecommissie is het bezoldigingsvoorstel voor de bestuurder voorbereid, uiteraard binnen kaders van vigerende wet- en regelgeving en naar aanleiding van de gevoerde beoordelingscyclus. WoonInvest valt onder klasse G van de WNT/VTW beloningssystematiek. Ook is geconstateerd dat de bestuurder wederom voldoende PE-punten heeft behaald en is de door finance gemaakte WNT-toets de revue gepasseerd. De SRC sprak begin 2019 met de bestuurder over de in 2018 bereikte resultaten en de doelstellingen voor 2019. Medio 2019 is met de bestuurder gesproken over de voortgang ten aanzien van de doelstellingen en een vooruitblik gedaan naar het einde van het jaar en naar 2020. Deze gesprekken zijn teruggekoppeld aan de raad.

Halverwege het jaar verliep de eerste termijn van bestuurder M.L. Straks. Het in 2018 genomen besluit tot het indienen van een melding herbenoeming is in 2019 uitgevoerd met goed gevolg. Dit heeft erin geresulteerd dat de bestuurder is

herbenoemd voor een tweede periode van 4 jaar per 1 oktober 2019. De raad is blij dat de bestuurder bereid is gevonden een tweede termijn bij WoonInvest aan te gaan.

5.1.4 NIEUWE GEZICHTEN, NIEUWE DYNAMIEK

In 2019 zijn twee commissarissen geworven. Per 1-7-2019 is de vacature die ontstond door de beëindiging van hettoezichthouderschap van Petra Rutte ingevuld met commissaris Selvi Ayranci. Selvi Ayranci heeft de portefeuilles klant, dienstverlening en (digitale) innovatie. De benoeming van Bert Krikke als commissaris gaat in op 1-1-2020, Bert Krikke neemt de plaats in van Willem Ackermans als lid AC en lid van de raad. Na acht jaar inzet eindigde de zittingstermijn van Willem Ackermans op 31-12-2019. Bert Krikke heeft vastgoed en daarmee ook duurzaamheid in zijn portefeuille.

De gecombineerde werving maakte dat er goed zicht is geweest op de samenstelling, dynamiek en kwaliteiten binnen de raad per medio 2019 en per 2020. Voorafgaand aan de werving is de profielschets van de RvC opnieuw bekeken en vastgesteld. De profielen van de vrijkomende rollen zijn zodanig opgesteld dat zoveel mogelijk benodigde competenties en kennis in de raad terug zouden komen met de komst van de nieuwe commissarissen.

Structureel te gast bij alle activiteiten van de raad was Hakan Zor, trainee via VTW. Hakan heeft onderzoek en aanbevelingen gedaan naar toezicht op duurzaamheid, die de raad ter harte neemt en waarmee het toezichtskader en de visie op toezicht in 2020 worden versterkt.

De raad had ook te maken met nieuwe gezichten, namelijk met een nieuwe Ondernemingsraad. Met de nieuwe Ondernemingsraad is kennisgemaakt en is tweemaal regulier vergaderd. Na een pittige kennismaking is het de raad duidelijk dat de relatie met de bestuurder van een goed niveau is en van moderne aard. Bestuur en Ondernemingsraad schuwen het niet om – waar nodig – stevig hun rol te pakken, maar kiezen waar het kan voor transparantie en samenwerking vooraf.

5.2 COMMISSIES VAN DE RAAD

5.2.1 AUDITCOMMISSIE (AC)

De auditcommissie adviseert de raad en vervult een klankbordrol richting de bestuurder. Nu een stabiele financieringspositie is bereikt, vroeg dit onderwerp ook minder aandacht van de AC. Het accent is in 2019 dan ook komen te liggen op het herkennen en beoordelen van risico's, het digitaliseringsproject, de meerwaarde van digitalisering op control en financiën en ontwikkelingen op fiscaal gebied. Deze onderwerpen domineerden de gesprekken met accountant PWC. Op het gebied van risico's en controle waren er geen bijzondere risico's in 2019, de aandacht ging uit naar zorgvuldige vastgoedbeslissingen en de juiste implementatie van het inkoopbeleid. Daarnaast heeft de AC WoonInvest geadviseerd het implementatieproject van het nieuwe automatiseringssysteem te laten auditen op kwaliteit door een externe accountant. De bestuurder heeft dit advies overgenomen, hiervoor is EY aangetrokken die in Q3 een 'Health Assessment' opleverde dat ook is besproken in AC en RvC. Een bijzonderheid voor de AC in 2019 waren de mutaties binnen WoonInvest. Met de nieuwe manager financiën, voorheen controller, is de bestaande samenwerking op hetzelfde niveau voortgezet binnen de nieuwe rolverdeling. De AC-voorzitter was met de voorzitter RvC ook betrokken bij de werving van een nieuwe controller. In de periode van werving van een vaste nieuwe controller is er regelmatig contact geweest tussen de interim-controller en AC. De auditcommissie heeft in 2019 5 keer vergaderd en heeft het aankomende lid van de auditcommissie (nieuwe commissaris per 1-1, Bert Krikke) bij de novembervergadering uitgenodigd in het licht van een warme overdracht.

5.2.2 SELECTIE- EN REMUNERATIECOMMISSIE

De SRC neemt de werkgeversrol (beoordelingscyclus bestuurder) op zich en was o.a. betrokken bij de wervingen voor nieuwe leden van de RvC (keuze extern bureau, werving nieuwe toezichthouders, voorstel profielen) en herbenoeming van de bestuurder (inclusief documentatie voor de fit en proper-test). De studiesessie, projectbezoek en de zelfevaluatie van de raad zijn in de SRC voorbereid. Zie ook 'de RvC als werkgever'.

De voorzitter RvC startte eind 2019 met het bilateraal spreken van alle individuele leden van de RvC in het kader van het functioneren van eenieder en het functioneren van de raad. De verbeterpunten- en kansen uit die gesprekken zijn teruggekoppeld.

De selectie- en remuneratiecommissie heeft in 2019 3 maal vergaderd en één telefonisch overleg gevoerd.

5.3 DE RVC BUITEN DE VERGADERZAAL

5.3.1 STUDIESESSIE: IN DE HUID VAN DE HUURVERLAGINGSCOMMISSIE

Op 11 november is er een werk- en studiesessie georganiseerd. Het thema van de studiesessie was 'woningmarkt en betaalbaarheid'. Voor de raad was het allereerst interessant om de situatie van de landelijke woningmarkt in zijn geheel te vernemen omdat dit de context is van huurders en in het bijzonder de woningzoekenden. Over de woningmarkt in deze regio in het bijzonder en de kansen en belemmeringen voor diverse doelgroepen heeft professor Boelhouwer (TU Delft) een uitgebreide presentatie gegeven. Hierna is een ingewikkelde geanonimiseerde case van de WoonInvest huurverlagingscommissie (zie ook: Huurverlagingscommissie) gesimuleerd. De raad heeft zich verdiept in zowel de situatie van de huurder als de professionele afwegingen van de medewerker incasso, de medewerker huurincasso als de woonconsulent leefbaarheid. Marja de Bruyn: *“Deze oefening gaf een bijzonder waardevol inzicht in de zaken waar de medewerkers van WoonInvest dagelijks mee te maken hebben, maar ook in de wijze waarop deze procedure invulling geeft aan de Ondernemingsstrategie om maatwerk te leveren waar dat nodig is en vanuit een professionele basis verbinding met het menselijke te leggen. Precies dit soort procedures, pro-actief ten opzichte van de wetgever, maakt dat WoonInvest een woningcorporatie is en niet zomaar een bedrijf dat woningen verhuurt. Dat is goud waard voor onze huurders en de woningzoekenden. We hebben ons als leden van de raad allen uitgesproken om vaker een dergelijke oefening te doen.”* Een deel van de studiesessie is ook gebruikt om als raad vooruit te kijken naar 2020 en praktische verbeteringen door te spreken. Ook is aandacht besteed aan de wensen rondom de studiesessie en het projectbezoek in 2020. Aan bod kwamen verbeteringen van de Visie op toezicht, de wens tot teamdagen in 2020 en ieder lid van de RvC sprak

zijn of haar gewenste bijdrage aan WoonInvest in 2020 uit. Met het oog hierop en bij wijze van warme overdracht was bij deze studiesessie dan ook aankomend commissaris Bert Krikke aanwezig. Tevens waren de bestuurder en bestuurssecretaris aanwezig. De studiesessie is gecombineerd met een kennismaking van de nieuwe commissarissen met de WI-huurdersorganisatie Respectus (zie ook: Participatie).

5.3.2 PROJECTBEZOEK

In 2019 is de RvC samen met medewerkers van WoonInvest op werkbezoek geweest. Dit keer was het thema digitalisering en klanten. Dit thema is gekozen omdat WoonInvest in 2019 druk doende is geweest met het implementeren van een nieuw ERP-systeem.

Gekozen is om op bezoek te gaan bij Mitros, een corporatie die dit proces onlangs heeft doorgemaakt. Het doel was: inspireren, laten zien wat er mogelijk is, wat het groeiproces van een andere (grote) corporatie was en hoe andere klanten van cegekadsa het beste uit het ERP-systeem halen.

Geconstateerd is dat Mitros steeds meer diensten digitaal in het klantportaal aanbiedt in een geleidelijk groeiproces. De kers op de taart was het inzicht in de 'digitale corporatie' (Qlinker), die liet zien hoe maatschappelijke opgave en digitalisering hand in hand kunnen gaan. Dit past binnen de Ondernemingsstrategie van WoonInvest om digitalisering in te zetten om ruimte te houden voor maatwerk en persoonlijke aandacht waar het nodig is.

5.3.3 OPENING WZH VLIETHOF

Met genoegen heeft de raad de zeer feestelijke opening van WZH Vliethof door burgemeester Klaas Tigelaar bezocht, waar ook de bestuurder sprak over de langdurige samenwerking waarin een ieder volhardde totdat de realisatie van een prachtig pand op een bijzondere locatie voor een bijzondere doelgroep eindelijk een feit was. Na een jarenlange voorbereiding, een mijlpaal en positieve uitkomst van een project dat ruim een decennium steeds met specifieke investerings- en contractvraagstukken periodiek op de agenda van de raad terugkeerde. WoonInvest ontwikkelt weer en vele mooie momenten zullen daaruit volgen, zeker niet alleen voor

de raad, vooral voor de doelgroepen van WoonInvest. Het verheugde de raad dan ook dat de bewoners van WZH Vliethof de opening mede hebben gevolgd en gevierd.

5.3.4 CONTACT MET HUURDERS

De raad heeft diverse keren, zowel in meer formele setting als 1-op-1, contact onderhouden met Respectus, de huurdersorganisatie van WoonInvest. Henk Jan van den Bosch woonde de vergadering bij waarop Respectus en WoonInvest spraken over de te sluiten raamovereenkomst met de gemeente Den Haag. Bij zo'n overleg komt duidelijk naar voren welke belangrijke rol is weggelegd voor de huurdersvereniging bij de ontwikkeling en de afstemming van het beleid van Wooninvest en welke inzet dat vraagt van de huurdersvereniging.

De voltallige raad sprak met Respectus voorafgaand aan een van haar RvC-vergaderingen uitgebreid over een scala aan onderwerpen waar de huurdersorganisatie zich mee bezighoudt.

Ook is er een tweetal huurders geweest dat zich direct tot de raad heeft gewend met klachten. De raad, danwel voorzitter van de raad, heeft zich vergewist van afhandeling door de werkorganisatie en heeft de huurder in kwestie beantwoord.

5.3.5 ZELFEVALUATIE

In 2019 is er een begeleide zelfevaluatie geweest van de raad (onafhankelijk doch met input van de bestuurder) waarin terug- en vooruitkijken werd gecombineerd. Zo is onder andere veel nadruk gelegd op de gewenste samenstelling en kwaliteiten van de raad na de wisseling van twee leden en specifiek de profielen voor de wervingen en de gewenste dynamiek en samenstelling binnen de raad kwamen aan de orde. Ook is gesproken over de meerwaarde van de (sinds 2018 nieuwe) bestuurssecretaris en naar punten om de – overigens goede - samenwerking met de bestuurder verder te versterken. Rond dit laatste punt vond een separaat vervolgesprek met bestuurder en bestuurssecretaris plaats.

5.4 GOED BESTUUR VERDIENT GOED TOEZICHT

In deze paragraaf wordt ingegaan op de manier waarop de raad invulling gaf aan de vijf principes van de Governancecode. Governance is een taak van bestuur en toezicht samen, waarin elk zijn eigen rol en verantwoordelijkheden heeft. In de rest van dit verslag wordt ook regelmatig verslag gedaan van goed bestuur zoals dat o.a. is vastgelegd in de Governancecode. De raad is zeer te spreken over de samenwerking met de bestuurder op dit vlak. De Governancecode is in december 2019 geüpdatet, voor dit verslag wordt gebruik gemaakt van de oud geformuleerde principes, aangezien deze gedurende het verslagjaar leidend waren.

5.4.1 PRINCIPE 1: LEDEN VAN BESTUUR EN RVC HANTEREN WAARDEN EN NORMEN DIE PASSEN BIJ DE MAATSCHAPPELIJKE OPDRACHT

De maatschappelijke opdracht en bijbehorende normen en waarden liggen onder andere in strategische documenten en daarmee het toetsingskader besloten. Maar normen en waarden zijn ook een zaak van soft controls, omgang met elkaar en openstaan voor elkaar. De raad is regelmatig in gesprek met belanghebbenden geweest en er is een basis gelegd voor een integrale belanghebbendenstrategie in 2020 met een kalender van belanghebbendenmomenten. Na elke vergadering is na de zelfevaluatie kort stilgestaan op het proces ter vergadering en de kwaliteit van de vergadering. Op die wijze is meer aandacht gecreëerd voor kwaliteitstoezicht, en verschoof de focus ook echt gedeeltelijk van controle naar reflectie, klankborden en meerwaarde voor WoonInvest.



5.4.2 PRINCIPE 2: BESTUUR EN RVC ZIJN AANSPEEKBAAR EN LEGGEN ACTIEF VERANTWOORDING AF

Onder andere dit jaarverslag wordt gebruikt om verantwoording af te leggen over het gehouden toezicht. WoonInvest is in 2019 daarnaast meer lokaal gaan communiceren door een zeer reguliere spread in de lokale krant. De raad is hier groot voorstander van.

Publiciteit over een van de leden rondom een ander commissariaat was aanleiding tot onderling overleg. Zowel binnen de raad als met de bestuurder en rechtstreeks met de OR op hun verzoek. De gesprekken zijn in open dialoog gevoerd en de raad is in de loop van het jaar regelmatig op de hoogte gehouden over de verdere ontwikkelingen. Het issue leverde ook inhoudelijke casuïstiek voor de zelfevaluatie met verbeterpunten voor de rolopvatting van de raad.

5.4.3 PRINCIPE 3: BESTUUR EN RVC ZIJN GESCHIKT VOOR HUN TAAK

De raad heeft in 2019 individueel en gezamenlijk scholing gevolgd, kritisch gereflecteerd op haar eigen handelen en bijdrage aan WoonInvest en zich in het verslagjaar voorbereid op de uitdagingen in 2020. Bezoldiging geschiedde binnen kaders door vigerende wet- en regelgeving, er zijn geen leningen of andere voordelen verstrekt. Binnen de werving is gefocust op passendheid maar ook meerwaarde voor WoonInvest van nieuwe commissarissen. Voor het profiel vastgoed was het voorkomen van de schijn van belangenverstrengeling versus het aantrekken van een ervaren vastgoedprofessional een uitdaging waar serieus mee is omgesprongen.

5.4.4 PRINCIPE 4: BESTUUR EN RVC GAAN IN DIALOOG MET BELANGHEBBENDE PARTIJEN

De raad neemt kennis van het overleg en de afstemming tussen WoonInvest en huurdersbelangenvereniging Respectus, bevrage de bestuurder over de voortgang en meerwaarde van prestatieafspraken, keurt de biedingen aan de gemeenten waarin WoonInvest werkzaam is goed, neemt kennis en bespreekt zonodig de monitoring van prestatieafspraken en heeft in het bijzonder oog voor de huurders betrokken bij (of wonend in) ontwikkelingslocaties- of panden van WoonInvest. Dienstverlening aan huurders was het thema van het projectbezoek in 2019 (digitale dienstverlening) en is expliciet besproken met de manager Wonen in 2019 ter vergadering.

5.4.5 PRINCIPE 5: BESTUUR EN RVC BEHEERSEN DE RISICO'S VERBONDEN AAN HUN ACTIVITEITEN

Het nieuwe automatiseringssysteem legt de basis voor automatisering van control, tegelijkertijd vraagt de implementatie van het nieuwe ERP ook om alertheid van de raad (en AC). Daarom was dit onderwerp elke AC en RvC onderwerp van gesprek. Naast deze risico's constateert de raad dat de risico's verbonden met financiële bedrijfsvoering en treasury zijn afgenomen ten opzichte van bijvoorbeeld 2018. Ook met de controller is over risico's en risicomangement door het MT gesproken in 2019. Zie hiervoor ook de risicoparagraaf onder Governance, Risk en Finance.

5.5 VERGADERINGEN EN BELANGRIJKSTE BESLUITEN

De raad is in 2019 5 maal voltallig bijeengekomen voor reguliere vergaderingen. Daarnaast waren er de jaarlijkse vergadering met huurdersvereniging Respectus en de halfjaarlijkse en een kennismakingsvergadering met de OR. Aanvullend is de jaarlijkse zelfevaluatie, een separate studie- en werksessie georganiseerd en is een in-company scholing georganiseerd inzake betaalbaarheid. Ook was er de eerdergenoemd werkbezoek met een deel van de projectgroep van digitalisering naar Mitros.

De raad heeft in haar vergaderingen onder andere de volgende onderwerpen en procedures besproken:

- Selectie van en investering in het automatiseringspakket
- Wijze van implementeren van het automatiseringspakket
- Belanghebbendenstrategie WoonInvest in het algemeen en de raad in het bijzonder
- Meerjarig huurbeleid
- Financieel beleid
- Actualisatie portefeuillestrategie en verkoopbeleid en -vijver
- Organisatieontwikkeling en aanpak verbetering dienstverlening
- Prestatieafspraken en andere samenwerkingen met gemeente(n)
- Voortgang van ontwikkelingen, t.w.:
 - Duurzaamheidsprojecten 2019 en 2020
 - Nieuwbouw van 250 vhe te Madeliefhof, Den Haag

- Renovatie of sloop/nieuwbouw Nieuwstraat-Venestraat
- Renovatie Emmastraat
- Investeringsbesluit Hethuis
- Investeringsbesluit Zilverlinde

Special: Toezicht en klankborden op vastgoedbeslissingen

WoonInvest maakt zich op voor wat we in de raad inmiddels “bouwen, bouwen en bouwen” noemen. Nieuwbouw, renovaties en verduurzaming zijn samen belangrijke bouwstenen om de missie van WoonInvest te realiseren. Gezien de krapte op de woningmarkt in de Randstad is deze opgave van ongekend belang. Helaas is het ook een lastige opgave en daarmee een zorgpunt. Veel randvoorwaarden dienen te zijn ingevuld. Zo moet de organisatie goed zijn toegerust met kennis en capaciteit, moet eenieder goed ‘in het netwerk zitten’, locaties beschikbaar zijn en moeten kansen op het juiste moment worden gegrepen. De buitenwereld en soms bewoners en omwonenden moeten mee. Inkoop en aanbesteding moeten goed gaan. De raad heeft zich er in 2019 van overtuigd dat de basis om te werken aan ‘Bouwen, bouwen, bouwen’ sterk is. Debet hieraan zijn de updates organisatieontwikkeling van de bestuurder, andere gesprekken en schriftelijke updates van vastgoedontwikkeling tot nu toe, het intensief doorlopen van het investeringsbesluit Hethuis, het optreden van de bestuurder in het netwerk van WoonInvest, de kennismaking met de ontwikkelaar en het feit dat het managementteam is versterkt met een manager Vastgoed per 2020. Het toezicht op projectontwikkeling wordt gevoerd door beoordeling van de projecten aan de hand van het Investeringsstatuut, het verdien- en opbrengstenmodel kritisch te beschouwen en de maatschappelijke meerwaarde van de ontwikkeling in kwestie voorop te stellen. Resultaat is dat er in 2019 verduurzamingsprojecten zijn gestart en er in 2020 niet alleen ‘eerste palen in de grond’ gaan, maar ook dat Hethuis wordt opgeleverd. De raad blijft intussen zichzelf uitdagen op haar meerwaarde voor ontwikkeling, aangezien er nog vele projecten op de projectenlijst staan.

De raad heeft in 2019 de volgende besluiten genomen:

NR.	DATUM	BESLUIT
1.	22-1	De raad stelt het rooster van aftreden (versiedatum 22-1-2019) vast
2.	22-1	De raad stelt de hoogte van de bezoldiging 2019 vast op €13.800 honorarium ex. BTW voor een lid RvC en €20.400 honorarium ex. BTW voor de voorzitter van de RvC voor 2019.
3.	22-1	De raad stelt het toetsingskader vast
4.	10-4	De raad besluit mevrouw S. Ayranci te benoemen als commissaris bij WoonInvest per 1 juli 2019 op het profiel strategie en digitalisering
5.	8-5	De raad besluit de heer B. Krikke te benoemen als commissaris bij WoonInvest per 1 januari 2020 op het ‘vastgoed’-profiel.
6.	4-6	De raad keurt de bieding voor de prestatieafspraken 2020 aan gemeente Den Haag goed
7.	4-6	De raad keurt de bieding voor de prestatieafspraken 2020 aan gemeente Leidschendam-Voorburg goed
8.	4-6	De raad stelt de jaarrekening en het jaarverslag 2018 vast.
9.	4-6	De raad dechargeert de bestuurder voor het gevoerde financiële beheer over 2018
10.	24-9	De raad van commissarissen keurt de “Uitgangspunten en parameters begroting 2020 en meerjarenbegroting” goed.
11.	24-9	De raad keurt het “Investeringsbesluit Hethuis” (memo dd. 3-9-2019) goed.
12.	24-9	Het rooster van aftreden (versiedatum 24-9-2019) wordt vastgesteld
13.	3-12	De raad keurt de door de bestuurder vastgestelde Begroting 2020 goed.
14.	3-12	De raad keurt het Jaarplan 2020 ‘In één keer goed’ goed
15.	3-12	De raad keurt het Treasuryjaarplan 2020 goed.

5.6 SAMENSTELLING RAAD VAN COMMISSARISSEN IN 2019

MARJA DE BRUYN (V)

Geboortejaar	1956
Profiel	Governance, vastgoedontwikkeling en -beheer, volkshuisvestelijk
PE-punten verslagjaar	26
Benoeming	2e termijn eindigt op 31-12-2021
Rol in RvC	Voorzitter, lid S&RC
Functies overig	Zelfstandig adviseur RvT Tiwos Tilburg RvT Centrum voor Dienstverlening Rotterdam Vz bestuur wbv Huisvesting voor Ambtenaren te Arnhem (nti) Vrijwilliger stichting Plezierrivier De Rotte Lid RvC Beter Wonen Goedereede (tijdelijk via VTW commissarissenpool, 14-28 juni).

HENK JAN VAN DEN BOSCH (M)

Geboortejaar	1949
Profiel	Profiel Financiën en control, governance, juridische zaken
PE-punten verslagjaar	6
Benoeming	Benoeming 2e termijn eindigt op 31-12-2021
Rol in RvC	Vice-voorzitter (voordracht huurders), voorzitter Audit Commissie
Functies overig	Beroep bestuursadviseur Voorzitter RvC Terberg Group B.V. Lid bestuur vastgoedmaatschappij Alliance Voorzitter bestuur Stichting Landgoed 't Loo

WILLEM ACKERMANS (M)

Geboortejaar	1955
Profiel	Financiën en control, governance
PE-punten verslagjaar	7
Benoeming	2e termijn eindigt op 31-12-2019
Rol in RvC	Lid, lid AC
Functies overig	Beroep: adviseur Voorzitter RvT Museum voor Communicatie Lid RvT Stichting Museum Fonds Zeestraat 80 Den Haag Lid Investeringscommissie FSFE Lid Investeringscommissie Brabantse Ontwikkelingen Maatschappij

RAYMOND VAN HATTEM (M)

Geboortejaar	1968
Profiel	Belanghouders, juridische zaken en werkgeverschap
PE-punten verslagjaar	2 (in 2018: 15)
Benoeming	1e termijn loopt van 1-1-2018 tot 1-1-2022
Rol in RvC	Lid (voordracht huurders), voorzitter S&RC
Functies overig	Beroep HR-directeur ProRail Bestuurslid Emma at Work

PETRA RUTTEN (V) – TOT 30 JUNI

Geboortejaar	1969
Profiel	Volkshuisvestelijk, Vastgoedontwikkeling en -beheer
PE-punten verslagjaar	5
Benoeming	1e termijn eindigt op 1-7-2019, niet beschikbaar voor een tweede termijn
Rol in RvC	Lid
Functies overig	Beroep directeur Wonen Frame Vastgoed BV Bestuurslid Belvédère Verhalenhuis

SELVI AYRANCI (V) – VANAF 1 JULI

Geboortejaar	1972
Profiel	Strategie
PE-punten verslagjaar	7
Benoeming	1e termijn ingegaan op 1-7-2019, eindigt op 30-6-2023
Rol in RvC	Lid
Functies overig	Beroep Hoofd Strategie Executie bij ABN AMRO Bank Lid RvT Coöperatie Midwaste Vice voorzitter/Commissaris Twente Milieu N.V

5.7 BEZOLDIGING RAAD VAN COMMISSARISSEN

De raad stelt jaarlijks de bezoldiging van haar leden vast na advies bij de bestuurder te hebben ingewonnen. De bezoldiging is voorbereid in de SR&C. Er is in 2019 gekozen voor een beloning onder het maximum van de Beroepsregel van de VTW. De opleidingen ten behoeve van PE-punten zijn vergoed, de commissarissen zijn via WoonInvest lid van de VTW. Uiteraard wordt aan de WNT en andere regelgeving voldaan. Er zijn geen leningen, voordelen of garanties of kostenvergoedingen verstrekt. De leden van de raad individueel hebben onafhankelijk hun rol ingevuld.

5.8 VERKLARING

Dit verslag is vastgesteld door de Raad van Commissarissen van WoonInvest. De raad heeft de bestuurder gedechargeerd voor het gevoerde financiële beleid over 2019. Leidschendam, 25 mei 2020

Raad van commissarissen

M. de Bruyn
voorzitter

H.J. van den Bosch
vice-voorzitter

R. van Hattem
lid

S. Ayranci
lid

B. Krikke
lid



FLEXIBELE EN COMPETENTE ORGANISATIE

De organisatie was in 2019 wederom behoorlijk in beweging. Fijn en vermeldingswaardig is dat de sfeer goed was en dat er naar de toekomst werd gekeken. Per 1 januari 2020 is, dankzij wervingen in 2019, het managementteam compleet. Ook is Vastgoed in positie en kunnen de ontwikkelaars naar vastgoed. WoonInvest is in personele zin positief in ontwikkeling geweest, maar vroeg ook aandacht. Onze afdeling HR is geprofessionaliseerd, er was tijdelijk een hoog ziekteverzuim en er was veel verloop.



6.1 DYNAMIEK

De organisatie heeft zich in 2019 sterk getoond op drie vlakken: professionele ontwikkeling, sociale vastgoedprojecten en persoonlijke betrokkenheid bij elkaar en bij de klant. Dat er ook dynamiek in de organisatie was, wordt hieronder per onderwerp benoemd.

6.1.1 DIGITALISERING: EEN PROJECTGROEP

De projectgroep digitalisering is heel 2019 van kracht geweest. Voor deze projectgroep zijn vaste medewerkers ingezet onder leiding van een externe projectleider. Om hun reguliere werk op te vangen is – gedurende de looptijd van het project – in totaal 5 fte ingehuurd op de 3 afdelingen Wonen, Vastgoed en Financiën en ICT. De projectgroep kreeg in de loop van 2019 een aparte werkruimte, veel training en veel oefening met projectmatig werken.

Uit project CAD volgden opleidingen voor de hele organisatie, die deels in november-december 2019 zijn gegeven en deels in het volgende jaar plaatsvinden.

6.1.2 VERLOOP EN DIVERSITEIT

In 2018 was de gemiddelde leeftijd van het WoonInvest-personeel al omlaag gebracht, deze trend is in 2019 op een natuurlijke manier doorgezet. In 2018 was er maar één twintiger in dienst, eind 2019 zijn dat er zes. Bij de start van 2020 ligt de gemiddelde leeftijd op 47,5. We hebben met elke vacature gewerkt aan een gezonde mix van leeftijd, achtergrond, geslacht, woonplaats en opleidingsniveau. Zo hebben we voor de twee gepensioneerde wijkbeheerders twee uitstekende vrouwelijke wijkbeheerders aangetrokken, is er een trainee op de afdeling Wonen gestart in november 2019 en was er voor het eerst in jaren verloop op de afdeling Vastgoed.

In 2019 zijn er verschillende personele mutaties geweest. Deze waren voor een groot deel gepland en voorzien. Hoewel door de aangetrokken arbeidsmarkt er soms langer gezocht moet worden naar goede nieuwe collega's is het toch gelukt om een steeds sterk personeelsbestand op te bouwen met meer diversiteit. Om dit vast te houden investeert WoonInvest in 2019 bewust in haar profiel als aantrekkelijke werkgever.

6.1.3 SAMEN NAAR SCHOLING

In 2019 is er gewerkt aan het benutten van het opleidingsbudget. Iedereen heeft cursussen in het kader van project CAD gevolgd, maar ook iedereen ging naar de taal cursus aan de hand van de nieuwe schrijfwijzer (B1 en klantvriendelijk schrijven). De Klantenservice heeft gezamenlijk een deskundigheids cursus gevolgd.

Ook heeft WoonInvest zich aangesloten bij de Corporatie Academie. Op die wijze is de drempel laag om (basis)cursussen te volgen. In combinatie met de nieuwe beoordelingssystematiek die in het leven is geroepen zorgt dit voor meer focus op personeelsontwikkeling en -planning.

→ zie ook: feiten en cijfers.

6.2 VASTGOED IN POSITIE

Na Wonen in Positie (2018) was de afdeling Vastgoed aan de beurt voor een herstructurering. Om dit te bereiken is in 2019 een teamleidersfunctie toegevoegd. Eind 2019 hebben we de afdeling Vastgoed ook anders ingericht. Doel is hiermee Vastgoed te ontwikkelen en beheren op een manier die past bij de portefeuillestrategie en de wensen van de huurders en woningzoekenden. De nieuwe inrichting sluit beter aan bij de wijze waarop dat doel in deze tijd tot stand komt.

De afdeling is verdeeld in twee teams: voor ontwikkeling en onderhoud. Binnen het teamontwikkeling kennen we een bedrijfsbureau voor begroting, inkoop en contractmanagement, projectontwikkelaars en projectleiders vastgoedontwikkeling. Het team voor onderhoud heeft een kleine groep medewerkers voor de dagelijkse aansturing van de aannemer voor het niet planmatig onderhoud en projectleiders voor het planmatig onderhoud die contracten beheren en gespecialiseerd zijn in specifieke activiteiten. Denk bij dat laatste aan liftonderhoud of werkzaamheden aan cv-installaties. Met deze nieuwe inrichting verwachten we de komende jaren onze doelen effectief te kunnen behalen.

De herstructurering wordt doorgezet per 1-1-2020, dan start de nieuwe vaste manager Vastgoed en gaan de twee ontwikkelaars (begin 2019 was er nog één ontwikkelaar) naar Vastgoed.

6.3 AFDELING HR GEPROFESSIONALISEERD

In 2019 is het HR-team versterkt met een HR-medewerker. Mede hierdoor is het langdurig verzuim snel aangepakt en gedaald. Verbeteringen vanuit P&O in 2019 zijn:

- De (papier) personeelsadministratie is gedigitaliseerd
- De verzuimadministratie is op orde gebracht, de regie is teruggenomen en het verzuimpercentage is fors verlaagd. Teamleiders zijn ondersteund in het beheersen van ziekmeldingen en het eenduidig communiceren over verzuim en registreren van verzuim.
- Er is een nieuwe Arbodienst aangetrokken in samenwerking met de Ondernemingsraad. De nieuwe Arbodienst was een belangrijke schakel in het terugdringen van het verzuim.
- De strategische personeelsplanning (SPP) is geïmplementeerd, met daarin verwerkt:
 - Aanschaf Predictive Index (tooling voor in kaart brengen drijfveren, behoeften en gedrag)
 - Corporatie Academie (scholingspakket voor corporatiemedewerkers)
- Er is een nieuwe beoordelingssystematiek gemaakt in samenwerking met de Ondernemingsraad.

6.4 OPMAAT NAAR 2020

Voorlopig blijft WoonInvest in beweging, onder andere, omdat in 2019 een aantal processen in gang is gezet die doorwerken in 2020, denk hierbij bijvoorbeeld aan de focus op beoordelen en ontwikkelen van personeel. Maar ook aan de nieuwe samenwerkingspartner op het gebied van Arbo/verzuim.

6.4.1 VERHUIZEN OF BLIJVEN

Eind 2019 heeft het managementteam “commissie Kantoor” ingesteld en de opdracht gegeven te onderzoeken hoe WoonInvest zakelijk gehuisvest kan worden in de toekomst. Er zijn diverse oorzaken voor deze vraag, het huidige kantoor kent enkele ongemakken waarvan het niet doelmatig is deze apart aan te pakken. Een van deze ongemakken is de ontvangstfunctie. De entree, balie en wachtruimte worden niet als verwelkomend of klantvriendelijk beschouwd.

6.4.2 NIEUWE BEOORDELINGSSYSTEMATIEK

In 2019 is een nieuwe beoordelingssystematiek ontwikkeld en is een tool aangekocht (Predictive Index) die onder andere bij beoordelen en ontwikkelen als leidraad kan fungeren. Alle leidinggevendenden zijn in het gebruik van de tool getraind. Per 2020 wordt de beoordelingssystematiek volledig ingevoerd.

6.4.3 VIERDE TAARTPUNT

De vierde taartpunt is de werktitel voor een aan het personeel aangekondigd voornemen in december 2019. Vanwege de nieuwe instroom, dynamiek en toegenomen diversiteit is het goed om opnieuw stil te staan bij het profiel van WoonInvest als werkgever en de bijbehorende professionele waarden en normen. Samenwerken en collegialiteit zijn thema's die besproken gaan worden, met behoud van het goede oude. WoonInvest-medewerkers zijn opvallend sterk betrokken bij elkaar en de klant. Door dit te combineren met een nieuwe zakelijkheid, wordt WoonInvest een goede corporatie voor huurders waar het ook fijn is om te werken.

6.5 FEITEN EN CIJFERS

Opbouw personeel (per 31-12-2019)

	21-30	31-40	41-50	51-60	61-64
Man	0	4	14	13	8
Vrouw	6	8	13	7	3
Totaal	6	12	27	20	11

Het verlooppercentage over 2019 bedroeg 27,5%, dit verloop was echter grotendeels gewenst of verwacht. Ook is er in 2019 een collega overleden en een collega met pensioen gegaan.

Het verzuim is naar ongeveer 6,4% richting het einde van 2019. Overigens scoort WoonInvest historisch gezien laag op kort verzuim en ook laag op verzuimfrequentie.

6.6 DE ONDERNEMINGSRAAD

Er bestaat een goede relatie tussen het managementteam, afdeling HR en de Ondernemingsraad. Naast de formele overleggen is er voldoende informeel contact. Op belangrijke thema's wordt nauw samengewerkt. Dit wordt door alle partijen als zeer prettig ervaren.

6.7 DE WOONINVEST INTEGRITEITSCOMMISSIE

De WIC bestaat uit 5 functionarissen waarin elke afdeling is vertegenwoordigd. De WIC is in 2019 driemaal bij elkaar geweest. Er is 1 maal overleg geweest met de bestuurder.

De volgende onderwerpen zijn besproken:

1. Het opzeggen van de overeenkomst met de COAP (een organisatie voor arbeidsvraagstukken) uit 2008
2. Een aantal praktijkcases, zoals het ontvangen van kleine geschenken, etenswaar etc.
3. Voorstel om de tien gouden gedragsregels en Integriteitskader WoonInvest verder te verbeteren
4. Brief OR d.d. 25 januari 2019 inzake media
5. Management van frauderisico
6. Inkoopbeleid

6.8 NIEUWS VAN HET MANAGEMENTTEAM

Met het managementteam wordt in de eerste plaats bedoeld de bestuurder en drie managers. Bij de vergadering van het managementteam zitten de controller en bestuurssecretaris aan.

Per mei 2019 is de positie van controller vacant gekomen. De controller is namelijk intern doorgeschoven naar de functie van manager Financiën en ICT. In afwachting van de nieuwe controller (startdatum 1-1-2020) is er een interim-controller aangetrokken voor het laatste halfjaar van 2019. De werving naar een nieuwe manager Vastgoed (tot 1-1 was er een interim-invulling) is in 2019 afgerond. Dit betekent dat WoonInvest 2020 start met een team van vaste managers.



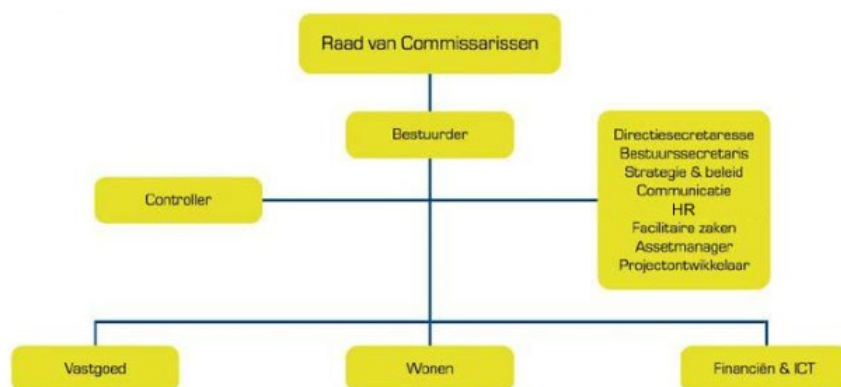
GOVERNANCE, RISK EN COMPLIANCE

Governance, Risk en Compliance zijn belangrijk voor WoonInvest ter bescherming van de volkshuisvestelijke doelen. Er is een controllerswissel in 2019 geweest.



7.1 ORGANISATIE CORPORATE GOVERNANCE

Stichting WoonInvest kent over 2019 het volgende organisatieschema:



Vanaf 1 januari 2020 verplaatst projectontwikkeling naar de afdeling Vastgoed.

7.2 GOVERNANCE

Raad van Commissarissen (RvC)

De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken in de stichting en de met haar verbonden onderneming en deelnemingen. De RvC bestaat uit vijf personen.

→ Zie het verslag van de raad van commissarissen.

Bestuur

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie en legt hierover verantwoording af aan de RvC. Het bestuur is onder andere verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van WoonInvest. Het bestuur rapporteert hierover

aan de RvC en zijn Auditcommissie. Ook worden de interne risicobeheersings- en controlesystemen besproken.

→ Zie het bestuursverslag

Controller

Conform de Woningwet valt de controller rechtstreeks onder de bestuurder. Hij adviseert gevraagd en ongevraagd het bestuur, het managementteam en de RvC. De controller is onder andere verantwoordelijk voor de inrichting van het risicomanagementsysteem. Hij toetst in dat kader ook de opzet van door het management ingerichte maatregelen en is verantwoordelijk voor het positioneren van de interne audit.

Management

Naast de realisatie van de organisatiedoelstellingen zijn het bestuur, en vervolgens het management, primair verantwoordelijk voor het identificeren en beheersen van risico's. Het lijnmanagement stelt tevens de benodigde capaciteit beschikbaar welke nodig is voor het uitvoeren van de benodigde interne audits.

Accountant

De primaire verantwoording voor risicobeheersing ligt bij het bestuur en het management van de werkorganisatie van WoonInvest. Daarover leggen zij intern verantwoording af aan de RvC en de Auditcommissie. Daarnaast vindt er een externe toetsing plaats door de accountant. De accountant legt zijn controlebevindingen vast in zijn Managementletter en Accountantsverslag; deze worden besproken met de bestuurder, Auditcommissie en RvC.

7.3 KADERS EN RAPPORTEN

7.3.1 MANAGEMENTLETTER 2019

In de Managementletter 2019 wordt door de accountants opgemerkt dat:

- de interne beheersing op orde is vanuit het perspectief van de accountantscontrole;
- de onderzoeken op basis van het interne controleplan 2019 vanwege personele mutaties en het digitaliseringsproject grotendeels niet zijn uitgevoerd;
- aanbevelingen uit eerdere jaren zijn opgevolgd;
- fraude met het nieuwe fraudebeheersingsbeleid en integriteit voldoende aandacht krijgen;
- er geen significante tekortkomingen zijn geconstateerd.

7.3.2 "HEALTH CHECK" OP DIGITALISERING

Om zekerheid toe te voegen over de kwaliteit van de ingrijpende acties in het voorbereiden van het nieuwe primaire systeem heeft WoonInvest een "Health Check" laten uitvoeren door een onafhankelijk onderzoeksbureau. Deze Quality Assurance is in september/oktober 2019 uitgevoerd door EY Advisory. De conclusie was dat aan de meest ingrijpende factoren (beschikbare tijd, conversieplannen e.d.) aandacht was geschonken en dat het projectmanagement de goede stappen ondernam.

7.3.3 NIEUWE KADERS

In 2019 is het inkoopbeleidsplan vastgesteld en vanaf 1 mei 2019 in werking getreden. Daarnaast is een aantal kaders geactualiseerd en goedgekeurd:

- Jaarplan 2020
- Begroting 2020 en Meerjarenbegroting
- Treasury Jaarplan 2020
- Fraudebeheersingsbeleid

De RvC heeft onder andere haar goedkeuring verleend aan:

- Investeringsvoorstel Project HetHuis
- Biedingen in het kader van prestatieafspraken 2020 met diverse gemeenten
- Jaarverslag 2018
- Jaarrekening 2018

Zie ook: Verslag van de Raad van Commissarissen (pag.22).

7.4 RISK

Het risicomanagement maakte in 2019 deel uit van de kwartaalrapportages.

In december 2019 is als extra beheersingsmaatregel ingevoerd dat iedere afdelingsmanager en de bestuurder bilateraal met de controller de risico's in de vorm van de risicomatrix bespreken. Hierbij wordt ieder risico voorzien van een actuele score (Kans*Impact). Besproken wordt de mate van gewenste risk appetite. Wanneer het management beheersmaatregelen treft voor een concreet risico, worden deze in de risicomatrix opgenomen. Daarbij wordt ook toegelicht, in hoeverre deze acties zijn uitgevoerd en met welk resultaat. De totale risicomatrix wordt in het MT besproken en vervolgens worden de belangrijkste punten hieruit gerapporteerd aan de Auditcommissie en de RvC. Deze methode is voor het eerst toegepast per ultimo 2019. Onderstaand zijn de vijf belangrijkste risico's onderverdeeld naar de voorgeschreven categorieën.



RISICO	TOELICHTING VAN HET RISICO VOOR WI	OPVOLGING
Strategisch	De door de overheid opgelegde stapeling van maatregelen (huurmatiging, energiebeleid, meer nieuwbouw, etc.) kan financieel knellen.	Voor de energie-aanpak is richting het Ministerie aangegeven dat het gemiddelde energielabel B niet eerder dan in 2024 zal kunnen worden bereikt. WoonInvest hanteert meerdere scenario's in het portefeuillebeleid en is van plan dit ook bij de eerstvolgende meerjarenbegroting te doen.
Operationeel	Bij mutaties wordt niet de juiste streefhuur in het nieuwe huurcontract opgenomen. De netto-huur is bij WoonInvest afhankelijk van enerzijds het aantal woningwaarderingpunten en anderzijds het huurprijsbeleid (met aftoppingsgrenzen). De huurprijs is in principe een percentage van de maximaal redelijke huur die samenhangt met het aantal woningwaarderingpunten, tenzij het huurbeleid een lagere huurprijs voor de betreffende woning aangeeft.	Mede door de implementatie van het nieuwe ERP-systeem en het project Data & Informatie In Orde staat dit risico hoog op de agenda. In de verbijzonderde interne controles per afdeling neemt dit in 2020 een belangrijke plaats in.

RISICO	TOELICHTING VAN HET RISICO VOOR WI	OPVOLGING
Financieel	De verkoopbaten worden niet of niet op correcte wijze gerealiseerd. In de begroting 2020 staan de verkoopbaten opgenomen van 30 bij mutatie te verkopen niet-DAEB-woningen. Deze kasstromen zijn nodig voor de financiering van nieuwbouw- en renovatieprojecten. Voor het verkoopproces hanteert de Autoriteit Wonen strakke handhavingregels.	In 2020 zullen de woningverkopten nauwlettend periodiek gemonitord worden. Wanneer het aantal verkopen lager dreigt uit te vallen dan is begroot, zullen extra maatregelen ter bevordering van deze verkoop worden genomen. Voor het verkoopproces is in december 2019 een strakke procedure opgesteld die deel uitmaakt van de in 2020 uit te voeren verbijzonderde interne controles.
Financiële verslaggeving	De jaarstukken en de begroting voldoen niet aan de actuele verslaggevingsregels. Eind 2019 is bepaald hoe het (renovatie)onderhoud gerubriceerd behoort te worden in investeringen (geen operationele kasstroom) ten opzichte van onderhoudskosten (Winst- en verliesrekening). Ook is een Belastinghandreiking gepubliceerd over belastinglatenties.	Beide onderwerpen zijn door WoonInvest opgepakt. Voor de fiscaliteiten wint WoonInvest advies in bij BDO Belastingadviseurs. De position papers zullen o.a. met de accountant in februari/maart 2020 worden besproken.
Wet- en Regelgeving	De inkomensvoetsing en de toets op passend wonen worden niet correct uitgevoerd. Dat kan betekenen dat WoonInvest niet aan de landelijke wettelijke normen voldoet en boetes oploopt	In de bedrijfsprocessen worden toetsingen door een tweede woonconsulent gecontroleerd. Ook is dit een onderdeel van de uit te voeren verbijzonderde interne controles.

7.5 COMPLIANCE

De naleving van Compliance (voldoen aan de externe en interne Wet- en Regelgeving) maakt deel uit van de verantwoordelijkheid van de afdelingsmanagers. Deze zullen zich met hun teamleider(s) en medewerkers verdiepen in de betekenis van nieuwe overheidsregels en nieuwe regels van WoonInvest (procedures, beleidsdocumenten, etc.). De controller, die tevens Compliance Officer is, gaat minimaal per kwartaal met de manager na, in hoeverre de afdeling rekening heeft gehouden met nieuwe bepalingen. De bevindingen van deze compliance-werkzaamheden zal de controller rapporteren aan het MT. Vanwege de raakvlakken zal de Compliance Officer ook minimaal per kwartaal overleg voeren met de Security Officer, de Privacy Officer en de Werkgroep Integriteit (de WIC). Tot en met Q1 2019 was compliance georganiseerd in de werkgroep compliance.

7.6 PRIVACY

De AVG is in 2018 ingevoerd en geïmplementeerd. Ook is er in 2019 gewerkt aan bewustwording en het aanscherpen van processen en foutgevoeligheid. Binnen het project CAD zijn er data protection impact assessments (DPIA's) uitgevoerd op gevoelige processen. DPIA is een instrument om vooraf de privacy risico's van een gegevensverwerking in kaart te brengen. En om daarna maatregelen te kunnen nemen om de risico's te verkleinen (Bron: Autoriteit Persoonsgegevens). Ook zijn de twee datalekken uitgebreid geëvalueerd.



FINANCIËLE ZAKEN

In 2019 is het eigen vermogen van WoonInvest met € 89,6 miljoen toegenomen tot € 920,6 miljoen. Deze toename komt overeen met het positieve exploitatieresultaat over 2019. De operationele kasstroom bedroeg € 12,3 miljoen positief. Door investeringen van € 8,8 miljoen en aflossingen van € 23,5 miljoen kwam de totale kasstroom uit op € 19,6 miljoen negatief. De verwachtingen zijn, los van de Corona-crisis (zie 8.1) positief. WoonInvest zet de komende jaren volop in op nieuwbouw en duurzaamheid.



8.1 IMPACT COVID-19

In maart 2020 is de impact van het Covid-19 virus op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. Niet langer is er vooral sprake van gezondheidsrisico's, inmiddels is de samenleving tijdelijk ontwricht en lijkt een economische recessie onafwendbaar. Met name de ontwrichting van de samenleving is zorgwerkend voor de samenleving als geheel, de huurders en de organisatie.

De impact van het COVID-19 virus betekent dat de bedrijfsprocessen zijn aangepast en zijn afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen volgt WoonInvest op de voet en worden in acht genomen. de maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan huurders te continueren.

De grootste risico's van het Covid-19 virus voor WoonInvest lijken op dit moment waardedaling van activa, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud, langere leegstand van verhuurde eenheden en uitval van medewerkers. Dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit.

Gezien het bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid, WoonInvest ziet op dit moment nog geen materiële impact op de inning van huren;
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en heeft een beperkte invloed op de kasstromen;
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Daarnaast heeft WoonInvest niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen.

Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwarende van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om de flexibele of variabele kosten te verlagen. Daar waar noodzakelijk zal WoonInvest gebruik maken van de maatregelen die de rijksoverheid heeft afgekondigd om de economische gevolgen te beperken.

WoonInvest voldoet momenteel aan de stresstest waarbij gerekend wordt met 1 en 2% rentedaling. Mocht een dergelijk rentedaling zich voordoen dan beschikt WoonInvest over de faciliteiten om de noodzakelijke margin calls te kunnen voldoen.

Op dit moment is er vooral aandacht voor crisismanagement en is het nog te vroeg voor een gedetailleerde impactanalyse. Vooralsnog verwacht WoonInvest niet dat dit invloed heeft op de financiële continuïteit van de organisatie.

In de het jaarverslag is per paragraaf een blik vooruit beschreven op basis van de verwachtingen voor 2020, beschreven zoals die waren voordat het COVID-19 virus in Nederland uitbrak.

8.2 KERNGEGEVENS

Eigen vermogen	+ € 920,6 miljoen
Netto jaarresultaat	+ € 89,6 miljoen
Waarvan ongerealiseerd	+ € 76,9 miljoen
Operationele / investeringskasstroom	+ € 3,9 miljoen
Netto aflossing leningen	- € 23,5 miljoen
Totale kasstroom	- € 19,6 miljoen
ICR	> 1,4 (DAEB ICR 1,49)
Solvabiliteit	> 20%
Loan to value (beleidswaarde)	< 75%
Borgbaarheidsverklaring WSW	Positief

8.3 FINANCIËLE POSITIE

Per eind 2019 komt het eigen vermogen van WoonInvest uit op € 920,6 (was € 831,0 miljoen). WoonInvest behaalde in 2019 een positief resultaat na belastingen van € 89,6 miljoen. Hiervan is het gerealiseerde resultaat ad € 12,7 miljoen toegevoegd aan de overige reserves en € 76,9 miljoen, het ongerealiseerde resultaat, aan de herwaarderingsreserve.

In 2018 bedroeg het resultaat nog € 180,1 miljoen. Dit is een afname van € 90,5 en kan globaal als volgt worden verklaard.

SOORT	2019 x € 1 miljoen	2018 x € 1 miljoen	VERSCHIL x € 1 miljoen
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	76,7	187,3	-110,6
Rentelasten en soortgelijke kosten	-17,6	-44,1	26,5
Vennootschapsbelasting	-1,8	4,1	-5,9
			-90,0

De stijging van de marktwaarde in verhuurde staat (verder marktwaarde) kwam in 2019 uit op 6,1%, terwijl dit in 2018 nog 17,3% bedroeg. In 2018 werd een boeterente betaald van € 22,3 miljoen op de vervroegde aflossing van 2 leningen. De vennootschapsbelasting is in 2019 minder gunstig, o.a. door de rente-aftrekbeperking (ATAD).

De herwaarderingsreserve wordt gevormd door het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde (op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs) van de activa. De herwaarderingsreserve geeft weer welk deel van het eigen vermogen nog niet gerealiseerd is.

Dit wordt veroorzaakt doordat bij het bepalen van de marktwaarde rekening wordt gehouden met uitponden tegen leegwaarde dan wel doorexploiteren met een marktconform huurniveau. Het eigen vermogen reflecteert daarmee de toekomstige verdienpotentie.

Bij WoonInvest staat, vanwege haar maatschappelijke taak, de volkshuisvestelijke opgave hoog in het vaandel. Dit gaat ten laste van eerdergenoemde toekomstige verdienpotentie. Uitgaande van de waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 584,5 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. Deze beklemming wordt onder andere gevormd door het handhaven van beschikbare woonvoorraad en in te zetten op betaalbaarheid.

8.4 VASTGOEDWAARDERING

De waardering DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen marktwaarde. WoonInvest bepaalt die marktwaarde aan de hand van het voorgeschreven Handboek modelmatig waardering marktwaarde (verder waarderingshandboek).

Voor de woningen en parkeerplaatsen past WoonInvest de basisversie van het waarderingshandboek toe. Voor het bedrijfsmatig onroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en intramuraal zorgvastgoed onroerend goed (ZOG) past WoonInvest de full versie toe omdat de huuropbrengsten van dit vastgoed meer dan 5% uitmaakt van de totale huursom. De basisversie biedt de mogelijkheid om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen, zonder inschakeling van een taxateur.

Hierbij mag niet worden afgeweken van de normen van het handboek. De full versie stelt de corporatie in staat om op complexniveau, met inschakeling van een externe taxateur (welke wel mag afwijken van de normen van het handboek), de aannemelijke waarde te bepalen.

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom een sterke woningmarkt. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een interesse bestaan. Wel vlak de ontwikkeling nu al enkele kwartalen op rij af. De woningmarkt kenmerkt zich door een groot woningtekort en is nu op een punt aangekomen waarbij de woningmarkt voor alleenstaanden of gezinnen met een modaal inkomen niet meer bereikbaar is. De krapte zal naar verwachting voorlopig aanhouden.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een dempende invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

WoonInvest realiseert zich verder dat een stijgende marktwaarde tot gevolg kan hebben dat de zakelijke lasten stijgen. Hierbij kan gedacht worden aan de onroerende zaakbelasting en de verhuurderheffing. Ook bij investeringsbeslissingen (m.n. sloop gevolg door nieuwbouw) is een hogere inbrengwaarde een aandachtspunt.

Bij de eigen beleidsoverwegingen laat WoonInvest zich meer leiden door de ontwikkeling van de beleidswaarde dan door de ontwikkeling van de marktwaarde.

Door verschillende waardebegrippen te hanteren, zijn er aan het vastgoed ook verschillende waarden toe te kennen. De belangrijkste zijn in de volgende tabel opgenomen.

VASTGOED IN EXPLOITATIE

bedragen x € 1.000)	AANTAL EENHEDEN	LEEG-WAARDE	WOZ-WAARDE	MARKT-WAARDE	BELEIDS-WAARDE
DAEB					
Woningen	6.581	1.267.911	1.063.106	907.665	365.267
BOG/MOG/ZOG	753	105.912	90.641	94.702	94.702
	7.334	1.373.823	1.153.747	1.002.367	459.969
Niet-DAEB					
Woningen	1.365	435.517	357.233	333.246	253.174
BOG/MOG/ZOG	23	9.628	8.240	9.055	9.055
Parkeerplaatsen	1.218	16.209	15.534	14.384	14.383
	2.606	461.354	381.007	356.684	276.612
Totaal 2019:	9.940	1.835.177	1.534.754	1.359.051	736.580
Totaal 2018:	9.840	1.706.403	1.445.338	1.267.885	795.447

In de jaarrekening wordt het vastgoed gewaardeerd tegen marktwaarde. Het verloop van deze marktwaarde is in 2019 als volgt.

	x € 1.000	%
Marktwaarde per ultimo 2018	1.267.885	100,0%
1. Voorraadwijziging	14.270	1,1%
2. Wijziging objectgegevens	73.142	5,8%
3. Methodische wijzigingen (handboek en software)	61.260	4,8%
4. Wijzigingen a.g.v. validatie handboek 2018	-74.001	-5,8%
5. Wijzigingen a.g.v. marktontwikkelingen	16.495	1,3%
	91.166	7,2%
Marktwaarde per ultimo 2019	1.359.051	107,2%

In totaal is de marktwaarde in 2019 met € 91,2 miljoen toegenomen. De wijzigingen zijn als volgt toe te lichten.

	x € 1.000	%
1. Voorraadwijziging	14.270	1,1%
2. Wijziging objectgegevens		
a. Contractuur, leegstand en max. redelijke huur	13.630	1,1%
b. WOZ-waarde	58.011	4,6%
c. Overige	1.501	0,1%
	73.142	5,8%
3. Methodische wijzigingen (handboek en software)		
a. Uitsplitsing onderhoud naar scenario	57.278	4,5%
b. Minimale mutatiekans in eindwaarde	3.982	0,3%
	61.260	4,8%
4. Wijzigingen a.g.v. validatie handboek 2018		
a. Markthuur na validatie	928	0,1%

	x € 1.000	%
b. Disconteringsvoet na validatie	-74.929	-5,9%
	-74.001	-5,8%
5. Wijzigingen a.g.v. marktontwikkelingen		
a. Macro-economische parameters incl.	-2.123	-0,2%
boveninflatoire huurverhoging	2.674	0,2%
b. Markthuur(stijging)	-26.969	-2,1%
c. Leegwaarde(stijging)	45.494	3,6%
d. Disconteringsvoet	6.952	0,5%
e. Onderhoud, beheer, verhuurderheffing en overige kosten	-12.879	-1,0%
f. Mutatiekans	3.346	0,3%
g. Overige	16.495	1,3%

Per ultimo 2019 is de volgende gevoeligheidsanalyse opgesteld.

Gevoeligheidsanalyse	GEHANTEER- DE PARAME- TER PER ULTIMO '19	EFFECT WIJZIGING PARAME- TER	GEWIJZIG- DE PARAME- TER	EFFECT OP MARKTWAARDE	
				in bedrag x € 1.000	in %
Disconteringsvoet	6,6%	+1%	7,6%	€ -145.407	-10,7%
		-1%	5,5%	€ 307.767	22,6%
Gemiddelde markthuur	€ 834,33	+1%	€ 842,68	€ 2.350	0,2%
		-1%	€ 825,99	€ -2.114	-0,2%
Mutatiegraad	6,6%	+1%	7,6%	€ 30.944	2,3%
		-1%	5,8%	€ -28.827	-2,1%
Leegwaarde	€ 196.276	+1%	€ 198.115	€ 6.479	0,5%
		-1%	€ 194.436	€ -6.383	-0,5%

Vanwege de van toepassing zijnde rekenregels kan het zijn dat de wijziging van de parameter niet geheel in de gewijzigde parameter doorwerkt.

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

Het bestuur van WoonInvest heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 584,5 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2019 x € 1.000	per woning x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat	1.359.051	156
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-82.132	-10
Betaalbaarheid (huren)	-331.200	-42
Kwaliteit (onderhoud)	-154.123	-19
Beheer (beheerkosten)	-55.016	-7
Subtotaal	-622.471	-78
Beleidswaarde	736.580	78

Dit impliceert dat circa 63% van het totale eigen vermogen niet of eerst op lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019

bedragen x € 1.000)	2019	2018
Huuropbrengsten	64.889	63.501
Opbrengsten servicecontracten	3.671	3.635
Lasten servicecontracten	-3.478	-3.334
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.196	-5.961
Lasten onderhoudsactiviteiten	-16.791	-15.219
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.788	-8.291
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	34.307	34.331
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15	370
Toegerekende organisatiekosten	-73	-48
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-54	-230
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-112	92
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.962	1
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	71.716	186.396
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	1.022	867
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	76.700	187.264
Opbrengst overige activiteiten	593	526
Kosten overige activiteiten	-315	-435
Netto resultaat overige activiteiten	278	91
Overige organisatiekosten	-1.534	-997
Leefbaarheid	-710	-642
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-	88
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	17	30
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	2
Rentelasten en soortgelijke kosten	-17.571	-44.222
Saldo financiële baten en lasten	-17.554	-44.102
Resultaat voor belastingen	91.375	176.037
Vennootschapsbelasting	-1.775	4.097
Resultaat na belastingen	89.600	180.134

De volgende posten worden toegelicht:

Huuropbrengsten:

Deze zijn gestegen vanwege de algemene huurverhoging van bijna 2% en het per 1 oktober in verhuur nemen van het zorgcomplex Vliethof.

Lasten van onderhoudsactiviteiten:

Deze lasten zijn in 2019 gestegen doordat veel onderhoud uit 2018 nog moesten worden afgerond en het onderhoud in zijn algemeenheid intensiever was dan vooraf gedacht. Ook was er een bijzondere mutatie (76 woningen ineens uit het gebouw Zilverlinde) van € 320. Tot slot geldt dat de prijzen aanzienlijk zijn gestegen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit:

In 2018 werd nog de saneringsheffing van € 629 opgenomen. In 2019 was deze nihil.

Verkoopopbrengst:

In 2019 werden 2 woonwagens verkocht en hierop werd een negatief resultaat gerealiseerd.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille:

In 2019 is WoonInvest goed op stoom gekomen voor wat betreft de duurzaamheidsprojecten en de nieuwbouw. Voor duurzaamheidsprojecten in 7 complexen en het nieuwbouwproject Hethuis werd voor het onrendabel deel van de investering een voorziening getroffen. Hierop in mindering werd gebracht het voor een deel terugnemen van de voorziening voor het opleverde zorgcomplex Vlietherhof. Tevens werd de grondpositie met € 965 afgewaardeerd.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille:

De marktwaarde in verhuurde staat van het bezit nam in 2019 met 6% toe. In 2018 was de stijging nog 17%.

Overige organisatiekosten:

De stijging is m.n. te verklaren door de toename van projecten en de daaraan gerelateerde inhuur van arbeidskrachten. In 2019 zagen de projecten op privacywetgeving, inkoop en automatisering.

Rentelasten en soortgelijke kosten:

In 2018 werd een boeterente betaald van circa € 23.000.

Vennootschapsbelasting:

In 2019 heeft een herijking van de belastinglatenties plaatsgevonden. Per saldo leverde dat t.o.v. 2018 een voordeel op van € 1.052.

Daarnaast ging het belastbaar resultaat van € 10.381 negatief naar € 14.901 positief waardoor de VPB-last boekjaar € 6.924 toenam. De eerder genoemde, in 2018 betaalde, boeterente en de rente-afgreepbeperking (ATAD) van € 10.256 zijn de belangrijkste oorzaken.

Treasury

Treasury omvat alle activiteiten die nodig zijn om een blijvende toegang tot de financiële markten te waarborgen teneinde de tijdige beschikbaarheid van de voor de bedrijfsactiviteiten benodigde financiële middelen zeker te stellen. Treasury is bij WoonInvest ingericht als een cost center, wat wil zeggen dat er geen aparte winstdoelstelling is geformuleerd voor treasury.

De treasuryactiviteiten zijn te verdelen in financieren, beleggen en risicomanagement. De kaders waarbinnen deze activiteiten worden uitgevoerd zijn vastgelegd in het herziene treasurystatuut, dat in 2016 is geactualiseerd en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Conform het statuut heeft WoonInvest de voor 2018 geplande treasuryactiviteiten beschreven in het treasuryjaarplan 2018. Dit plan is eind 2017 vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Afwijkingen van het treasuryjaarplan zijn overeenkomstig het treasurystatuut voorafgaande aan (trans)acties voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.

ONTWIKKELING LIQUIDITEITSPOSITIE: WE GAVEN MEER UIT DAN DAT WE ONTVINGEN

De bedrijfsactiviteiten resulteerden in 2019 in een positieve operationele kasstroom van € 12,3 miljoen. Het saldo positieve en negatieve (des)investeringskasstromen verslechterde de liquiditeitspositie van WoonInvest met € 8,4 miljoen. Deze extra uitgaven, alsmede ook nog eens een aflossing van totaal € 23,5 miljoen op de leningenportefeuille was mogelijk omdat de opgebouwde liquiditeitsbuffer na het doorzakken van een viertal derivaten niet langer noodzakelijk meer was.

Als gevolg hiervan is het saldo liquide middelen in 2019 gedaald van € 34,4 naar € 14,8 miljoen. De liquide middelen zijn in 2019 belegd in vastrentende waarden (spaarrekeningen) verspreid over 4 verschillende banken.

SAMENVATTING KASSTROOMOVERZICHT 2019

Saldo liquide middelen 1 januari 2019		34.396
Operationele kasstroom		
- ontvangsten	68.293	
- uitgaven	-56.038	
		12.255
Investeringskasstromen		
- ontvangsten	244	
- uitgaven	-8.638	
		-8.394
Financieringskasstromen		
- nieuwe leningen	100.500	
- aflossingen leningen	-124.007	
		-23.507
Saldo liquide middelen 31 december 2019		14.750

Het hoge saldo per 1 januari 2019 aan liquide middelen was o.a. benodigd vanwege het aanhouden van een buffer voor derivaten en voor de aanstaande nieuwbouw. Vanwege in 2018 en 2019 uitgevoerde transacties kon deze buffer grotendeels afgebouwd worden. In 2019 is het hoge saldo liquide middelen gebruikt om leningen af te lossen zodat de schulden positie lager is,

RISICOMANAGEMENT

Renterisico

In de periode tot 2012 heeft WoonInvest verschillende soorten derivaten aangetrokken met als doel de gevoeligheid van de leningenportefeuille voor rentefluctuaties te verminderen. Als gevolg hiervan zijn de door WoonInvest te betalen rentes bij herfinanciering en bij de financiering van geplande nieuwbouw in ieder geval de komende jaren reeds bekend.

Liquiditeitsrisico

- *Derivaten*

Omdat de marktrente inmiddels een stuk lager is dan de door WoonInvest met derivaten vastgelegde rente, heeft de opgebouwde derivatenportefeuille een negatieve marktwaarde. Per 31 december 2019 was deze € 84,5 miljoen negatief. De negatieve marktwaarde kan worden beschouwd als de waarde die de banken met wie de derivatencontracten gesloten zijn, toekennen aan de toekomstige vorderingen die ze uit hoofde van de derivaten hebben op WoonInvest. In een groot deel van de contracten is vastgelegd dat WoonInvest verplicht is een bedrag als zekerheid te storten indien deze vordering een bepaald bedrag overschrijdt. Als gevolg van deze verplichte zekerheidsstelling (onderpand) kent WoonInvest een liquiditeitsbuffer van maximaal € 9,95 miljoen.

- *Transacties en aanpassingen in 2019*

Als gevolg van de zekerheidsstelling diende WoonInvest een liquiditeitsbuffer aan te houden om het risico van rentedalingen op te kunnen vangen. Vanwege gemaakte afspraken bedroeg deze buffer voor WoonInvest per 1 januari 2018 € 60,0 miljoen. Vanwege de breakclausules zou de benodigde liquiditeitsbuffer vanaf medio 2019 tot en met het 4e kwartaal van 2020 oplopen naar € 150 miljoen. Om dit te voorkomen heeft WoonInvest in 2018 en 2019 een aantal acties ondernomen.

Zo zijn bij één tegenpartij de breakclausules uit de derivaten geschrapt, zodat voor deze derivaten geen verdere liquiditeitsbufferopbouw meer nodig is. Bij een andere tegenpartij zijn een viertal payer swaps genoveerd naar een Bank (de bank neemt hierbij alle verplichtingen met betrekking tot deze derivaten over). Tegelijkertijd heeft er een herfinanciering van de aan de payer swaps gekoppelde roll-over leningen plaats gevonden. De roll-over leningen worden hierbij afgelost, en er worden 4 nieuwe vastrentende leningen afgesloten waarbij de te betalen rente gelijk is aan te betalen rente op de oorspronkelijke payer swaps. Deze transacties leiden voor WoonInvest niet tot verschillen in kasstromen. Wel zorgden deze transacties er voor dat de liquiditeitsbuffer verder afgebouwd kon worden tot € 9,95 miljoen per 31 december 2019.

- *Stresstest*

Het liquiditeitsrisico dat gepaard gaat met derivaten is voor de financieel toezichhouder Aw aanleiding om woningcorporaties met derivaten jaarlijks te onderwerpen aan een zogenaamde stresstest. Met deze test wordt onderzocht of de corporatie over voldoende liquiditeiten beschikt om te voldoen aan de uit derivaten voortvloeiende verplichtingen in de eerstkomende 12 maanden in het geval de huidige rente verder daalt met nog eens 2%. Vanwege de aanpassingen in de derivaatcontracten en de novatie van een viertal payer swaps, is de benodigde liquiditeitsbuffer van WoonInvest niet langer gevoelig voor rentedalingen. Ongeacht de rentestanden dient WoonInvest een buffer van maximaal € 9,95 miljoen aan te houden.

Financiële risico's: Onze financiële ratio's zijn op orde

Als gevolg van een omvangrijk investeringsprogramma in het begin van deze eeuw, kenmerkt de balans van WoonInvest zich door een verhoudingsgewijs grote leningenportefeuille. Hierdoor naderde een aantal financiële ratio's de normen die de toezichthouders stellen voor een toekomstbestendige volkshuisvestelijke exploitatie. In de financiële meerjarenbegroting is het uitgangspunt om deze ratio's de komende jaren zodanig te verbeteren dat er weer enige ruimte bestaat tussen de geprognosticeerde ratio's en de benoemde normen. De positieve ontwikkeling van de operationele kasstromen maakt dat ook mogelijk.

MEERJAREN PROGNOSE

bedragen x € 1.000)		REALISATIE	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ratio's T.I.	Normen							
Rentedekkingsgraad (ICR)	> 1,40		1,71	1,54	1,60	1,57	1,66	1,59
ICR gewogen gemiddelde 1e 5 jaar				1,58				
Loan To Value (beleidswaarde)	< 75%		55%	49%	50%	54%	52%	50%
Solvabiliteit obv beleidswaarde	> 20%		35%	40%	39%	37%	39%	41%
Dekkingsratio marktwaarde	< 70%		30%	31%	31%	33%	33%	32%
Winst-en verliesrekening								
Huren			64.889	66.769	67.461	68.407	72.890	75.513
Servicekosten			3.671	3.861	3.926	4.003	4.044	4.086
Resultaat verkopen			-80	1.837	2.343	2.713	2.628	2.833
Overige baten			594	510	515	522	532	541
Bedrijfsopbrengsten			69.074	72.977	74.245	75.645	80.094	82.973
Afschrijvingen			-275	-493	-658	-691	-721	-749
Personeelslasten			-5.123	-5.549	-5.576	-5.632	-5.731	-5.839
Lasten onderhoud			-14.546	-18.954	-14.712	-16.000	-16.489	18.811
Overige lasten			-16.901	-18.900	-19.305	-19.669	-20.272	21.193
Vennootschapsbelasting			-1.775	-3.727	-4.142	-3.690	-4.200	-4.175
Bedrijfslasten (incl. VPB)			-38.620	-47.623	-44.393	-45.682	-47.413	50.767
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen								
vastgoedportefeuille			76.700	19.030	21.483	24.452	26.299	27.671
Onrendabele investeringen			-	-28.366	-29.538	-25.264	-4.314	-1.813
Renteresultaat			-17.554	-17.342	-17.204	-17.578	-18.092	18.165
Jaarresultaat			89.600	-1.324	4.593	11.573	36.574	39.899

MEERJAREN PROGNOSE

bedragen x € 1.000)	REALISATIE	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Aantal woningen							
DAEB		7.330	7.233	7.091	7.212	7.499	7.695
Niet-DAEB		1.365	1.335	1.305	1.275	1.245	1.215
Totaal		8.695	8.568	8.396	8.487	8.744	8.910
Balans							
Materiële vaste activa		1.393.895	1.325.055	1.347.151	1.405.382	1.442.820	1.468.875
Financiële vast activa		65.605	56.266	54.890	53.579	52.253	50.914
Vlottende activa		16.644	20.088	16.816	16.907	16.935	18.639
Eigen Vermogen		920.555	851.430	856.023	867.596	904.171	944.070
Voorzieningen		13.216	17.855	24.125	30.987	16.268	6.284
Langlopende schulden		507.785	522.327	828.886	567.122	581.259	577.782
Kortlopende schulden		34.588	9.797	9.823	10.163	10.310	10.292
BALANSTOTAAL		1.476.144	1.401.409	1.418.857	1.475.868	1.512.008	1.538.428
Kasstromen							
Operationele ontvangsten		68.293	69.930	70.552	71.449	75.825	78.426
Operationele uitgaven		-55.544	-60.778	-60.516	-61.841	-64.264	67.853
Operationele kasstroom		12.749	9.152	10.036	9.608	11.561	10.573
Verkopen		-765	8.588	15.301	13.057	17.685	9.701
Investerings		-8.251	-9.656	-36.600	-62.524	-45.488	17.315
Ontvangsten FVA		128	109	79	-	-	-
(Des)investeringskastroom		-8.888	-959	-21.220	-49.467	-27.803	-7.614
Nieuwe leningen		100.500	18.000	9.099	41.162	17.482	-
Aflossing leningen		-124.007	-26.371	-1.195	-1.218	-1.243	-1.271
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-23.507	-8.371	7.904	39.944	16.239	-1.271
Totale kasstroom		-19.646	-178	-3.280	85	-3	1.688

JAARREKENING



	BALANS PER (na resultaatbestemming)	
ACTIVA	31-12-2019 x € 1.000	31-12-2018 x € 1.000
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	5.718	4.855
Totaal materiële vaste activa	5.718	4.855
Vastgoedbeleggingen		
2. DAEB vastgoed in exploitatie	1.002.367	943.847
3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	356.684	324.038
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.269	20.857
5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.857	8.134
Totaal vastgoedbeleggingen	1.388.177	1.296.876
Financiële vaste activa		
6. Latente belastingvorderingen	8.047	7.644
7. Leningen u/g	162	284
8. Te amortiseren hedges	57.396	58.660
Totaal financiële vaste activa	65.605	66.588
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
9. Vastgoed bestemd voor verkoop	496	0
10. Overige voorraden	0	19
	496	19
Vorderingen		
11. Huurdebiteuren	413	455
12. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2	2
13. Overige vorderingen	805	257
14. Overlopende activa	178	1.066
Totaal vorderingen	1.398	1.780
15. Liquide middelen	14.750	34.396
TOTAAL	1.476.144	1.404.514

	31-12-2019 x € 1.000	31-12-2018 x € 1.000
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN		
16. Herwaarderingsreserve	647.372	570.561
17. Overige reserves	273.183	260.473
	920.555	831.034
VOORZIENINGEN		
18. Voorziening onrendabele investeringen	5.291	1.650
19. Latente belastingverplichtingen	7.264	5.086
20. Overige voorzieningen	661	217
Totaal voorzieningen	13.216	6.953
LANGLOPENDE SCHULDEN		
21. Leningen kredietinstellingen	443.226	449.415
22. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	22.289	19.856
23. Derivaten	0	0
24. Overige schulden	42.270	42.144
Totaal langlopende schulden	507.785	511.415
KORTLOPENDE SCHULDEN		
25. Aflossingsverplichting langlopende schulden	25.560	44.395
26. Schulden aan leveranciers	623	2.338
27. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.377	1.327
27. Pensioenen	67	66
28. Overige schulden	197	177
29. Overlopende passiva	6.764	6.810
Totaal kortlopende schulden	34.588	55.113
TOTAAL	1.476.144	1.404.514

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
30. Huuropbrengsten	64.889	63.501
31. Opbrengsten servicecontracten	3.671	3.635
32. Lasten servicecontracten	-3.478	-3.334
33. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.196	-5.961
34. Lasten onderhoudsactiviteiten	-16.791	-15.219
35. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.788	-8.291
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	34.307	34.331
36. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15	370
37. Toegerekende organisatiekosten	-73	-48
38. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	54	-230
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-112	92
39. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.962	1
40. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	71.716	186.396
41. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
verkocht onder voorwaarden	1.022	867
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	76.700	187.264
42. Opbrengst overige activiteiten	593	526
43. Kosten overige activiteiten	-315	-435
Netto resultaat overige activiteiten	278	91
44. Overige organisatiekosten	-1.534	-997
45. Leefbaarheid	-710	-642
46. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	88
47. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	17	30
48. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	2
49. Rentelasten en soortgelijke kosten	-17.571	-44.222
Saldo financiële baten en lasten	-17.554	-44.102
Resultaat voor belastingen	91.375	176.037
50. Vennootschapsbelasting	-1.775	4.097
Resultaat na belastingen	89.600	180.134

KASSTROOMOVERZICHT 2019 (DIRECTE METHODE)

KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	TOELICHTING 2019 x € 1.000		TOELICHTING 2018 x € 1.000	
<i>Ontvangsten</i>				
Huren	30	64.074		62.554
Vergoedingen	31	3.595		3.503
Overige bedrijfsontvangsten	42	605		504
Renteontvangsten	47	19		10
		68.293		66.571
<i>Uitgaven</i>				
Personeelsuitgaven		-4.365		-4.625
Onderhoudsuitgaven	34	-15.520		-13.221
Overige bedrijfsuitgaven		-11.533		-9.542
Renteuitgaven	49	-17.894		-43.237
Sectorspecifieke heffingen	35	0		-687
Verhuurdersheffing	35	-5.522		-5.468
Leefbaarheidsuitgaven	45	-710		-642
Vennootschapsbelasting	50	0		0
		-55.544		-77.422
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		12.749		-10.851
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	36	244		775
<i>Uitgaven</i>				
Nieuwbouw huur woon- en niet woongelegenheden	5	-6.649		-9.154
Woningverbeteringen	2	-465		-601
Aankoop woongelegenheden voor doorverkoop (VOV)		-968		-463
Investerings overig	1	-1.137		-126
Externe kosten bij verkoop	37	-41		-23
		-9.260		-10.367
<i>Financiële vaste activa</i>				

KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		TOELICHTING 2019		TOELICHTING 2018	
		x € 1.000		x € 1.000	
<i>Ontvangsten</i>					
Ontvangsten overig		128		882	
Uitgaven overig		0		0	
		128		882	
<i>Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten</i>			-8.888		-8.710
Kasstroom uit financieringsactiviteiten					
Nieuwe door WSW geborgde leningen	21	100.500		0	
Aflossing door WSW geborgde leningen	21	-123.757		-30.877	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	21	-250		-250	
		-124.007		-31.127	
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>			-23.507		-31.127
Netto-Kasstroom			-19.646		-50.688
<i>Verloop liquide middelen</i>					
Saldo liquide middelen primo		34.396		85.084	
Netto kasstroom		-19.646		-50.688	
Saldo liquide middelen ultimo		14.750		34.396	

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING IN DE JAARREKENING

Algemeen

WoonInvest is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De statutaire vestigingsplaats is Leidschendam-Voorburg (aan de Charlotte van Pallandtlaan 2). De stichting heeft uitsluitend als doel werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Stichting Wooninvest is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 27082731.

Impact Covid-19

In maart 2020 is de impact van Covid-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. WoonInvest heeft de bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Het COVID-19 virus heeft impact op de bedrijfsvoering. Het overgrote deel van de medewerkers kan de werkzaamheden vanuit huis voortzetten. Daar waar dit niet mogelijk is zijn passende maatregelen genomen. In principe vinden alle bedrijfsprocessen doorgang. Onderhouds- en investeringsactiviteiten worden daar waar noodzakelijk uitgesteld. Voor zover nu bekend zijn daar geen claims of nadelige financiële gevolgen uit te verwachten.

WoonInvest verwacht een impact op haar operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen. De inschatting is op dit moment dat deze impact dusdanig beperkt zal zijn dat hierdoor geen liquiditeitstekorten ontstaan. De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.

De financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Er is voldoende ruimte in de kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Voor de kasstromen bestaat beperkte afhankelijkheid van verkopen. De sectorbanken zijn naar verwachting in staat om in deze mogelijk behoefte te voorzien. Daarnaast beschikt WoonInvest over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om de kasstromen positief te beïnvloeden. Indien noodzakelijk maakt WoonInvest gebruik van de overheidsmaatregelen ter

ondersteuning van de economie. Op dit moment verwacht WoonInvest hiervan geen gebruik te hoeven te maken.

WoonInvest voldoet aan de stresstest voor derivaten zoals ingesteld door AW. Tot een rentedaling van 2%, hetgeen zeer onwaarschijnlijk is bij de huidige rentestanden, kan WoonInvest beschikken over faciliteiten om aan eventuele margin calls te kunnen voldoen.

WoonInvest heeft een mogelijk uitval van personeel door ziekte niet in de hand. Indien dit zich op grote schaal gaat voordoen, hetgeen nu niet het geval is, verwacht WoonInvest vertraging in de uitvoering van voorgenomen activiteiten en ook vertraging of mogelijk zelfs aanpassing van de realisatie van voorgenomen doelstellingen.

De hiervoor omschreven omstandigheden zijn verwachtingen met de kennis van het heden. Deze omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie. Het is daarom ook redelijkerwijs niet mogelijk om de toekomstige effecten in te schatten.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende ziet WoonInvest geen reden om te twifelen aan de continuïteit van de onderneming en daarom is de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteit en acht WoonInvest de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

Consolidatie

De activiteiten van de in de consolidatie te betrekken maatschappijen zijn voor wat betreft balans totaal, opbrengst en resultaat van dermate klein belang voor de jaarrekening van WoonInvest, dat gebruikmakend van artikel 2:407 lid 1a BW (vrijstelling voor in de consolidatie te betrekken maatschappijen die gezamenlijk van te verwaarlozen betekenis op het geheel zijn) geen geconsolideerde jaarrekening voor WoonInvest is opgesteld. In 2018 is voor het eerst van deze vrijstelling gebruik gemaakt.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaand jaar.

Stelselwijziging

In de jaarrekening 2019 is sprake van de volgende stelselwijzigingen.

- WoonInvest heeft in 2019, conform RJ212 inzake groot onderhoud aan onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie, een stelselwijziging toegepast. De stelselwijziging is in overeenstemming met de overgangsbepaling in RJ212 prospectief verwerkt. Voor WoonInvest houdt dit in dat de lasten voor groot onderhoud van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie vanaf verslagjaar 2019 worden verwerkt volgens de componentenbenadering als onderdeel van de materiële vaste activa in plaats van via de winst-en-verliesrekening. Deze stelselwijziging is prospectief verwerkt waarbij alleen de cijfers van het huidige jaar zijn aangepast.
- De beleidswaarde is ten opzichte van voorgaand jaar op de volgende punten aangepast:
 - in overeenstemming met de notitie 'definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoordingen en prognose' van BZK, AW en WSW zijn de definities voor onderhoud en beheer aangescherpt,
 - De overdrachtskosten worden op nul gesteld en het onderhoud in de eindwaarde is gewijzigd.
 - Deze stelselwijziging is prospectief verwerkt waarbij alleen de cijfers van het huidige jaar zijn aangepast.

- in overeenstemming met de notitie 'definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoordingen en prognose' van BZK, AW en WSW zijn de definities voor onderhoud en beheer aangescherpt,
- De overdrachtskosten worden op nul gesteld en het onderhoud in de eindwaarde is gewijzigd. Deze stelselwijziging is prospectief verwerkt waarbij alleen de cijfers van het huidige jaar zijn aangepast.
- M.i.v. 2019 wordt niet langer een latente belastingverplichting gevormd voor het vastgoed bestemd voor verkoop.
In het beleid zijn complexen opgenomen waarvan woningen mogen worden verkocht (de zgn. verkoopvijver). Er wordt verwacht dat er 30 woningen per jaar worden verkocht. Voor de belasting over de te verwachten boekwinsten werd t/m 2018 een latente belastingverplichting gevormd.
WoonInvest zal echter gebruik maken van de herinvesteringsreserve (HIR). Door deze fiscale faciliteit wordt het afrekenen doorgeschoven naar de toekomst en daarmee is de noodzaak van deze latente belastingverplichting komen te vervallen. Het betreft een bedrag van € 1.197.

De stelselwijziging met betrekking tot de latente belastingverplichting gevormd voor het vastgoed bestemd voor verkoop is als volgt weer te geven:

	EIGEN VERMOGEN 01 JANUARI 2019	RESULTAAT 2019	RESULTAAT 2018
Voor stelselwijziging	829.836	-	179.438
Effect stelselwijziging	1.197	-	695
	831.033		180.133

De vergelijkende cijfers zijn overeenkomstig aangepast

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2019 is sprake van de volgende schattingswijzigingen.

- Parameteraanpassingen a.g.v. de validatie van het handboek 2018:
 - Herijking van markthuur en disconteringsvoet
- Methodische wijzigingen in de software a.g.v. nieuwe regels in het handboek en a.g.v. softwareontwikkeling:
 - Uitsplitsing onderhoud naar scenario.
 - Minimale mutatiekans in eindwaarde
- Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen in 2018:
 - Aanpassing macro-economische marktparameters
 - Aanpassing van markthuur, leegwaarde(stijging), onderhoudsnorm en disconteringsvoet.

Het effect van de parameteraanpassingen a.g.v. de validatie van het handboek 2018 bedraagt € 74 miljoen negatief. Het effect van de methodische wijzigingen in de software a.g.v. nieuwe regels in het handboek en a.g.v. softwareontwikkeling bedraagt € 61,3 miljoen positief. Het effect van de parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen in het jaar 2019 bedraagt € 16,5 miljoen positief.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van WoonInvest zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, waardering van derivaten, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen en classificatie van activa en passiva. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Wooninvest en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

WoonInvest heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van WoonInvest zien toe op het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte en het verhuren van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden. Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het dd. 8 november 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet.

GRONDSLAG VOOR SCHEIDING	POSTEN IN GESCEIDEN VERANTWOORDING
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorziening onrendabele investeringen <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Overlopende passiva
	<p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Leefbaarheid <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uitgaven servicecontracten - Uitgaven onderhoud - Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

GRONDSLAG VOOR SCHEIDING	POSTEN IN GESCEIDEN VERANTWOORDING
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schulden/leningen kredietinstellingen - Schulden/leningen overheid - Overige schulden
	<p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rentebaten en rentelasten
	<p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Financieringskasstroom
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet- DAEB tak op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling is als volgt: DAEB 81%/niet-DAEB 19%	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Belastingen en premies sociale verzekeringen <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Toegerekende organisatiekosten
	<p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Personeelsuitgaven

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivat en hedge accounting.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardevermindingsverliezen. De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

WoonInvest verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

WoonInvest beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. Een bijzonder-waardeverminderingsverlies wordt direct als last verwerkt in de winst-en-verliesrekening onder gelijktijdige verlaging van de boekwaarde van het betreffende actief.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Indien de verwachte opbrengstwaarde belangrijk hoger is dan de boekwaarde en besloten is tot verkoop, wordt overgegaan tot een incidentele herwaardering die verwerkt wordt als ongerealiseerde waardeinstijging in het eigen vermogen. Bij de realisatie van de waardeinstijging wordt deze als een afzonderlijke post in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

VASTGOEDBELEGGINGEN

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van het DAEB vastgoed.

Kwalificatie

WoonInvest richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in achtneming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen

mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, met in achtname van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

Waarderingsgrondslag

WoonInvest waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde. Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde', verder waarderingshandboek). WoonInvest heeft ervoor gekozen de basisversie van het waarderingshandboek toe te passen, met uitzondering van:

- bedrijfsmatig (BOG) en maatschappelijk (MOG) onroerend goed
- intramuraal zorgvastgoed (ZOG)
- woonwagens en standplaatsen
- één complex met bijzondere beklemming

De reden hiervoor is dat de gezamenlijke huursom van deze typen vastgoed meer dan 5% van de totale huursom bedragen. In een dergelijk geval schrijft het waarderingshandboek de full versie voor.

De basisversie betekent dat er gewaardeerd wordt volgens de regels van het waarderingshandboek en waarvan niet mag worden afgeweken. De basisversie biedt de mogelijkheid om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen, zonder de inschakeling van een taxateur. De full versie stelt de corporatie in staat om op complexniveau, met inschakeling van een externe taxateur (die mag afwijken van de normen volgens het handboek), de aannemelijke waarde te bepalen.

Voor dat deel van de vastgoedportefeuille waarbij WoonInvest de basisversie toepast (reguliere woningen) zijn de parameters en uitgangspunten van het waarderingshandboek integraal toegepast en is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden. Om de basisversie toe te kunnen passen heeft WoonInvest

een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft WoonInvest geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Complexindeling

Overeenkomstig het waarderingshandboek vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen zelfstandig een waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De reële waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognoseerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald. Dit leidt op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat die past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexpluiten en uitponden. Bij doorexpluiten is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip “marktwaarde verhuurde staat”, zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

In de volgende gevallen is er alleen sprake van een doorexploteerscenario:

- bedrijfsmatig (BOG) en maatschappelijk (MOG) onroerend goed
- intramuraal zorgvastgoed (ZOG)

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Voor dat deel van de vastgoedportefeuille waarbij WoonInvest de basisversie toepast (met name woongelegenheden en parkeervoorzieningen) zijn de in het waarderingshandboek voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste parameters en uitgangspunten zijn als volgt:

WOONGELEGENHEDEN	2019	2020	2021	2022	2023 E.V.
- Prijsinflatie	2,6%	1,3%	1,5%	1,8%	2,0%
- Loonstijging	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
- Bouwkostenstijging	4,4%	3,5%	2,5%	2,5%	2,5%
- Leegwaardestijging					
in Zuid-Holland	7,0%	4,5%	2,0%	2,0%	2,0%
in Den Haag	9,2%	5,6%	2,0%	2,0%	2,0%

Met ingang van 2019 zijn de normen voor onderhoud van woongelegenheden gedifferentieerd voor het doorexploteer- en uitpondscenario. Daarbij is de verouderingsopslag van 100% voor de berekening van de eindwaarde in het doorexploteer- scenario vervallen. In het uitpondscenario gelden andere normbedragen en moet voor de eindwaarde wél worden gerekend met een verouderingsopslag van 100%.

INSTANDHOUDINGSONDERHOUD PER VHE:	2019	2018
- EGW doorexpluiten	€ 1.155 - € 1.825	€ 594 - € 1.034
- EGW uitponen	€ 451 - € 884	
- MGW doorexpluiten	€ 1.023 - € 1.641	€ 638 - € 1.078
- MGW uitponen	€ 370 - € 694	
- Studenteneenheid doorexpluiten	€ 1.054 - € 1.691	€ 316 - € 756
- Studenteneenheid uitponen	€ 440 - € 752	
- Zorgeneid doorexpluiten	€ 990 - € 1.713	€ 526 - € 966
- Zorgeneid uitponen	€ 362 - € 733	

MUTATIEONDERHOUD PER VHE:	2019	2018
- EGW	n.v.t.	€ 883
- MGW	n.v.t.	€ 663
- Studenteneenheid	n.v.t.	€ 199
- Zorgeneid	n.v.t.	€ 663

Met ingang van 2019 is het mutatieonderhoud opgenomen onder het instandhoudingsonderhoud.

BEHEERKOSTEN PER VHE:			
- EGW	€ 447	€ 436	
- MGW	€ 439	€ 428	
- Studenteneenheid	€ 413	€ 403	
- Zorgeneid	€ 405	€ 395	
- Gemeentelijke OZB	cf. gemeentelijk tarief	cf. gemeentelijk tarief	(% van WOZ)
- Belastingen, verzekeringen en overige	0,09%	0,12%	(% van WOZ)
- Verhuurderheffing 2020	0,562%	0,562%	
- Verhuurderheffing 2021	0,562%	0,562%	

BEHEERKOSTEN PER VHE:			
- Verhuurderheffing 2022	0,563%	0,563%	
- Verhuurderheffing 2023	0,537%	0,537%	
- Verhuurderheffing 2024 t/m 2036	0,538%	0,537%	
- Verhuurderheffing 2037 e.v.	0,537%	0,537%	
- Huurderving	1,00%	1,00%	(% van huursom)
- Mutatiekans doorexpluiten	5,91%	6,21%	dit is het gemiddelde, maar varieert per complex
- Mutatiekans uitponen jaar 1	mutatiekans d.e.	mutatiekans d.e.	bij aangebroken complex te verhogen met 2%
- Mutatiekans uitponen jaar 2 t/m 5	mutatiekans d.e.	mutatiekans d.e.	
- Mutatiekans uitponen jaar 6 t/m 15	70% x mutatiekans d.e.	70% x mutatiekans d.e.	
- Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	0 maanden	
- Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	3 maanden	
- Verkoopkosten bij uitponen	1,4%	1,5%	(% van leegwaarde)
- Disconteringsvoet	5,98%	6,36%	voor de referentiewoning
- Risicovrije rentevoet	0,26%	0,44%	voor de referentiewoning
- Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,70%	5,52%	voor de referentiewoning
- Opslag voor object- en marktrisico	0,34%	0,40%	voor de referentiewoning

HUURSTIJGING BOVEN PRIJSINFLATIE V.J.	2020	2021	2022	2023 E.V.
- Zelfstandige eenheden	1,0%	1,2%	1,3%	0,5%
- Onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 (was € 518) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notarisen en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende verkoopwaarde van een vhe. M.i.v. 2018 worden de overdrachtskosten ook in de eindwaarde opgenomen. Voor dat deel van de vastgoedportefeuille waarbij WoonInvest de full-versie toepast

(met name BOG/MOG/ZOG) is gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden (en zijn dus van het waarderingshandboek afwijkende standpunten ingenomen waarbij rekening is gehouden met de specifieke omstandigheden van het bezit).

GEHANTEERDE VRIJHEIDSGRAAD VOOR WOON-GELEGENHEDEN	PARAMETER HANDBOEK	EIGEN PARAMETER
Markthuur(stijging)	Niet toegepast	Referenties NVM-database op complexniveau
Exit yield	Veelal toegepast	Tenzij dit tot een onrealistische eindwaarde leidt
Leegwaarde	Niet toegepast	Op complexniveau referenties NVM-database
Leegwaardestijging	Toegepast	-
Disconteringsvoet	Niet toegepast	Inschatting op complexniveau
Mutatie- en verkoopkans	Niet toegepast	Taxateur acht eigen inschatting beter passend
Onderhoud	Niet toegepast	Vastgoedtaxatiewijzer 2019
Technische splitsingskosten	Toegepast	-
Erfpacht	Toegepast	-
Bijzondere omstandigheden	Toegepast	-
Schematische vrijheid	Niet toegepast	Inzake bijzondere beklemmingen
Exploitatiescenario	Toegepast	-

Het betreft 1 complex met 23 woningen en 2 complexen met in totaal 22 woonwagens cq. standplaatsen.

GEHANTEERDE VRIJHEIDSGRAAD VOOR BOG/MOG/ZOG	PARAMETER HANDBOEK	EIGEN PARAMETER
Markthuur(stijging)	Niet toegepast	Referenties NVM-database op complexniveau
Exit yield	Veelal toegepast	Tenzij dit tot een onrealistische eindwaarde leidt
Leegwaarde(stijging)	N.v.t.	-
Disconteringsvoet	Niet toegepast	Inschatting op complexniveau
Mutatie- en verkoopkans	Toegepast	-
Onderhoud	Toegepast	-
Technische splitsingskosten	Toegepast	-
Huurincentives en leegstand	Niet toegepast	Afhankelijk van de ruimte (ingeschat op complexniveau)
Erfpacht	Toegepast	-
Bijzondere omstandigheden	N.v.t.	-
Schematische vrijheid	Toegepast	-
Exploitatiescenario	Toegepast	-

Het betreft 22 BOG/MOG-complexen met 27 contracten, 6 complexen met 153 eenheden en 6 complexen met in totaal 596 intramurale zorgplaatsen.

Deze vrijheidsgraden zijn door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

Het te taxeren deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie wordt minimaal eens per 3 jaar door externe onafhankelijke taxateurs gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties. Tussentijds wordt de waardering vastgesteld op basis van een taxatie update.

Mutatie reële waarde

Mutaties in de reële waarde van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de reële waarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

BELEIDSWAARDE

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van WoonInvest. De nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van WoonInvest. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.

2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. WoonInvest hanteert in haar beleid voor een DAEB-woning een streefhuur van 85% (2018: 85%) van de maximaal redelijke huur en voor een niet-DAEB woning 100% (2018: 85%).
3. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). WoonInvest hanteert hierbij een norm van gemiddeld € 2.043 (2018: € 1.242) per woning per jaar.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Wooninvest hanteert hierbij een norm van € 943 (2018: € 1.152) per woning per jaar.

In overeenstemming met de notitie 'definitie onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoordingen en prognose' van BZK, AW en WSW zijn de definitie voor onderhoud en beheer aangescherpt.

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

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151. Wooninvest heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

WoonInvest verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Deze verkopen kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren verkopen waarbij WoonInvest een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies;
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie.
- Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarden marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden.
- Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

Vastgoed

Het betreft investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering). Waardering vindt plaats tegen de kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs) onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen als gevolg van een lagere realiseerbare waarde (marktwaarde). De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten.

Bijzondere waardeverminderingen worden in de jaarrekening verantwoord bij het aangaan van feitelijke investerings- verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Hiervan is sprake zodra voldaan wordt aan

de criteria “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Het moment dat het bestuur het investeringsbesluit heeft genomen (indien goedkeuring door RvC niet is vereist) of dat de RvC het genomen investeringsbesluit van het bestuur heeft goedgekeurd (indien goedkeuring door RvC wel is vereist) wordt beschouwd als het moment van ‘interne formalisatie’.

Van ‘externe communicatie’ is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten.

Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de bestede kosten van het sociaal vastgoed in ontwikkeling, wordt het vastgoed naar nihil afgewaardeerd en wordt voor het resterende bedrag van de waardevermindering een voorziening voor onrendabele investeringen gevormd.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huurprojecten. Aangezien er nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten, worden de posities gerubriceerd onder de post “Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie”. De posities worden gewaardeerd tegen historische kostprijs en bijkomende kosten of lagere realiseerbare waarde, zijnde de taxatiewaarde. Tijdelijke exploitatiekasstromen uit de opstallen worden in het resultaat verantwoord.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

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

gehouden met toekomstige (beleids)beslissingen van de corporatie.

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door WoonInvest, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de betreffende activa en passiva waarbij sprake is van tijdelijke waarderingsverschillen. De belastinglatenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Contantmaking geschiedt tegen een disconteringsvoet van 3,27%. Latenties die op zeer lange termijn worden afgewikkeld worden niet in de jaarrekening gewaardeerd aangezien de contante waarde ervan naar nihil tendeert.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd groter is dan een jaar. Het bedrag dat vermoedelijk binnen één jaar verrekenbaar zal zijn is in de toelichting vermeld.

De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen, waarbij zoveel mogelijk is aangegeven in welke mate de verplichtingen als langlopend zijn te beschouwen.

Saldering

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Fiscale eenheid

De verrekening van de vennootschapsbelasting binnen deze eenheid vindt plaats uitgaande van de situatie dat de moeder met de dochter afrekenen alsof de dochter zelfstandig belastingplichtig is. De volgende entiteiten waren tot aan beëindigingsdatum onderdeel van de fiscale eenheid VPB en BTW:

- Wooninvest Projecten Holding B.V. te Leidschendam-Voorburg (beëindigd per 15-6-17) en
- Energie Exploitatiemaatschappij Leidschenveen B.V. te Leidschendam-Voorburg (verkocht per 1-1-2017).

Leningen u/g

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

Te amortiseren hedges

Voor in het verleden gekochte swaptions is een eenmalige premie betaald die wordt afgeschreven over de periode van aanschaf tot uitoefendatum.

Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Wooninvest op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Wooninvest de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en- verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

VOORRADEN

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is tegen de terugkoopprijs, zijnde de verkrijgingsprijs voor de waardering als voorraad, dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, welke in een zakelijke transactie gelijk is aan de kostprijs. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de geamortiseerde kostprijs onder aftrek van voorzieningen voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, bank- en girotegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening- courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve betreft het positieve verschil tussen de marktwaarde van de activa en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt dat dit deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald zonder rekening te houden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie en de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Als gevolg van het deels toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen.

Voorzieningen

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

Voorziening onrendabele investeringen

Verliezen als gevolg van onrendabele investeringen inzake de materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden op het moment dat sprake is van een feitelijke verplichting (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd) als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voorzover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verliezen wordt in dit verband verstaan de nadelige verschillen tussen de uitgaven voor investeringen, rekening houdend met het complex in het geval de investeringen hiertoe gaan behoren, en minus de aan deze uitgaven toe te rekenen marktwaarde betreffende de materiële vaste activa.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. WoonInvest kent de volgende overige voorzieningen:

- Voorziening jubilea en loopbaanuitkeringen: deze is gebaseerd op verplichtingen zoals deze in de cao zijn vastgelegd. In de bepaling van de voorziening is rekening gehouden met vertrekken.
- Overige voorzieningen: deze is gevormd tijdens het afwikkelen van het project De Sonneruyter en dient voor de afkoop van een bouwteamovereenkomst.

LANGLOPENDE/KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met (in geval van een financiële verplichting die niet tegen reële waarde, met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, is opgenomen) de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Onder de schulden zijn van huurders ontvangen waarborgsommen opgenomen, welke bij mutatie van de woning worden terugbetaald verhoogd met rente.

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf "Vastgoed verkocht onder voorwaarden" van dit hoofdstuk.

Derivaten en hedge accounting

WoonInvest maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) zoals renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende renteschommelingen. Op het moment van de eerste verantwoording rubriceert de groep de derivaten onder de reikwijdte van RJ 290 op portefeuillebasis in de subcategorieën: 'Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting' en 'Overige derivaten met een andere onderliggende waarde dan beursgenoteerde aandelen of obligaties'

In een contract besloten ('embedded') derivaten

Indien in enig contract zodanige bepalingen en afspraken zijn opgenomen die voldoen aan de kenmerken van een derivaat ('embedded derivaat') wordt vastgesteld of deze bepalingen en afspraken van het contract afgescheiden dienen te worden; afscheiding vindt plaats als:

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

Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting

De afdekkingen worden verwerkt volgens kostprijs-hedge-accounting, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- documentatie van de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;

- documentatie van de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities;
- verwerking van de ineffectiviteit in de winst-en-verliesrekening: bij derivaten in een kostprijs-hedge-relatie waarbij deels sprake is van hedge-ineffectiviteit, wordt indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs, voor het ineffectieve deel dit verschil in de winst- en verliesrekening onder de post "Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van vlottende effecten" verwerkt.

De afdekkingen die aan deze voorwaarden voor hedge-accounting voldoen, worden als volgt verantwoord:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte post (i.c. toekomstige herfinancieringen op bestaande leningen) in de kostprijs-hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt het hedge-instrument niet geherwaardeerd.
- De resultaten op het hedge-instrument worden gelijktijdig verantwoord met de resultaten op de afgedekte post.
- Per balansdatum wordt de omvang van de risicopositie in de afgedekte post in de hedge-relatie vergeleken met de omvang van de risicomitigerende werking van het hedge-instrument. Indien het hedge-instrument een grotere omvang heeft dan de afgedekte post, is sprake van ineffectiviteit en wordt het ineffectieve deel tegen kostprijs of lagere marktwaarde gewaardeerd.
- Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:
 - Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
 - De hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
 - Indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de

periode waarin de hedge effectief was buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off balance of op de balans.

- Indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst- en verliesrekening overgebracht.

Bij beëindiging van de hedge-relatie wordt de premie geamortiseerd over de geschatte restant looptijd.

Hedge documentatie

WoonInvest heeft gekozen voor het toepassen van hedge accounting op basis van generieke documentatie met behulp waarvan de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. Hierin zijn de doelstellingen van risicobeheer en van de hedgestrategie beschreven alsmede de afgedekte posities en in te zetten hedge-instrumenten inclusief de verwachte effectiviteit. De hedge-instrumenten worden bijgehouden in een hedge-tabel. In deze tabel wordt het verband gelegd tussen de hedge-instrumenten en de bestaande en verwachte leningen met een hoogst waarschijnlijk karakter. Enkele hedge-instrumenten hebben een langere looptijd dan de gekoppelde leningen, aangezien het zeer waarschijnlijk is dat deze leningen geherfinancierd zullen gaan worden.

Overige derivaten (zonder toepassing van kostprijs-hedge-accounting)

Overige derivaten (zoals renteswaps) waarbij geen hedgerelatie is aangegeven, worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere reële waarde. Indien de reële waarde van deze aldus gewaardeerde derivaten negatief is, wordt dit bedrag in de balans verwerkt als een schuld en in de winst- en verliesrekening onder de financiële lasten verwerkt als een last. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de derivaten aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij WoonInvest ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING IN DE JAARREKENING

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

Bedrijfsopbrengsten

Onder de bedrijfsopbrengsten worden die omzetcategorieën opgenomen, welke kenmerkend zijn voor het bedrijfstype van woningcorporaties. Dit betreft voornamelijk de opbrengst respectievelijk uit de verhuur van woningen, verkoop van woningen (voor derden en uit eigen bezit) en leveringen van aanvullende diensten jegens huurders.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van WoonInvest, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderfing wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derfing wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De verkoop van vastgoed is een regulier onderdeel van de bedrijfsactiviteiten en wordt derhalve als onderdeel van de omzet verantwoord.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van huurwoningen (sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie) onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord.

Verder is onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed

bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel de lagere opbrengstwaarde. Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post "Vastgoed verkocht onder voorwaarden" in de grondslagen van balanswaardering.

Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder vallen onder andere aan derden doorberekende kosten voor overige dienstverlening inzake administratieve dienstverlening, uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden, bemiddeling huurtoeslag, inschrijfgelden woningzoekenden e.d.

BEDRIJFSLASTEN

Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur (is doorgaans de geschatte economische levensduur), zonder rekening te houden met ingeschatte verkopen voor einde levensduur. Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegeane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering

en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op reële waarde geactiveerde activa.

De Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden betreffen de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post “onroerende zaken verkocht onder voorwaarden” als de post “verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden”.

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voorzover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenlasten

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

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

Onderhoudslasten

Onder deze post worden de kosten van door derden verrichte onderhoudswerkzaamheden verantwoord, voor zover de werkzaamheden in het jaar hebben plaatsgevonden alsmede inkoop van onderhoudsmaterialen.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging maar instandhouding van het actief.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsanerings, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Grondslagen bij opstellen kasstroomoverzicht

Toepassing directe methode

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan de activiteiten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten) Ontvangsten uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Begrip geldmiddelen

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

Rubricering van ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en dividend

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

TOELICHTING OP DE BALANS

Toelichting op de balans	(in duizenden euro's)	
	31-12-2019	31-12-2018
MATERIËLE VASTE ACTIVA		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	5.718	4.855
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie		
Het verloop is als volgt:		
	2019	2018
Stand per 31 december 2018		
Verkrijgingsprijzen	9.116	9.014
Cum. waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.261	-4.002
Boekwaarde	4.855	5.012
Mutaties 2019		
Investerings	1.138	124
Herrubriceringen	0	0
Desinvesterings	0	0
Afschrijvingen	-275	-281
Totaal mutaties	863	-157
Buiten gebruik stelling (verkrijgingsprijzen/afgeschreven)	0	-22
Stand per 31 december 2019		
Verkrijgingsprijzen	10.254	9.116
Cum. waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.536	-4.261
Boekwaarde per 31 december 2019	5.718	4.855

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

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- Automatisering: 5 jaar
- Inventaris kantoor: 5 jaar
- Overige activa: 10 - 20 jaar
- Kantoorgebouw (excl. grond): 50 jaar

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

Actuele waarde inzake de materiële vaste activa gewaardeerd tegen kostprijs

De actuele waarde (vervangingswaarde of lagere bedrijfswaarde) van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, met uitzondering van de bedrijfsterreinen en kantoorpanden, wijkt niet significant af van de verkrijgingsprijzen.

De investering in 2019 heeft met name betrekking op de implementatie van het nieuwe primaire systeem.

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2019	31-12-2018
2. DAEB vastgoed in exploitatie	1.002.367	943.847
3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	356.684	324.038
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.269	20.857
5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.857	8.134
	1.388.177	1.296.876

Het verloop in 2019 is als volgt.

	2. DAEB vastgoed in exploitatie	3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Stand per 31 december 2018					
Verkrijgingsprijzen	510.393	194.277	10.133	20.244	735.047
Cumulatieve waardevermindering	-50.375	-14.750	0	0	-65.125
Cumulatieve herwaardering	483.829	144.511	10.724	-12.110	626.954
Boekwaarde per 31 december 2018	943.847	324.038	20.857	8.134	1.296.876
Mutaties 2019					
Investeringen	456	9	0	6.348	6.813
Desinvesteringen	-54	0	0	0	-54
Herwaardering	40.416	31.301	4.197	0	75.914
(Terugneming van)					
waardeverminderingen	3.847	1.336	0	4.232	9.415
Herclassificaties DAEB en niet-DAEB	0	0	0	0	0
Herclassificaties Koop Garant	0	0	-289	0	-289
Overboekingen	13.855	0	-496	-13.855	-496
Totaal mutaties	58.520	32.646	3.412	-3.275	91.303

Het verloop in 2019 is als volgt.

	2. DAEB vastgoed in exploitatie	3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Stand per 31 december 2019					
Verkrijgingsprijzen	524.650	194.286	9.348	12.737	741.021
Cumulatieve waardevermindering	-46.528	-13.414	0	-1.025	-60.967
Cumulatieve herwaardering	524.245	175.812	14.921	-6.855	708.123
Boekwaarde per 31 december 2019	1.002.367	356.684	24.269	4.857	1.388.177

2. DAEB vastgoed in exploitatie en 3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Er zijn 204 vhe's (veelal kasten en bergingen) met een jaaropbrengst van € 49 en zendmasten met een totale jaaropbrengst van € 67 niet opgenomen in de marktwaardering.

Per ultimo 2019 kent het DAEB vastgoed en het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie een marktwaarde van € 1.359 miljoen en kent daarmee toename van ruim € 91 miljoen. Het verloop is als volgt.

MARKTWAARDE PER ULTIMO 2018	1.267.885	100,0%
1. Voorraadwijziging	14.270	1,1%
2. Wijziging objectgegevens	73.142	5,8%
3. Methodische wijzigingen (handboek en software)	61.260	4,8%
4. Wijzigingen a.g.v. validatie handboek 2018	-74.001	-5,8%
5. Wijzigingen a.g.v. marktontwikkelingen	16.495	1,3%

	91.166	7,2%
Marktwaarde per ultimo 2019	1.359.051	107,2%
De mutaties zijn als volgt te specificeren.		
1. Voorraadwijziging	14.270	1,1%
2. Wijziging objectgegevens		
a. Contractuur, leegstand en max. redelijke huur	13.630	1,1%
b. WOZ-waarde	58.011	4,6%
c. Overige	1.501	0,1%
	73.142	5,8%
3. Methodische wijzigingen (handboek en software)		
a. Uitsplitsing onderhoud naar scenario	57.278	4,5%
b. Minimale mutatiekans in eindwaarde	3.982	0,3%
	61.260	4,8%
4. Wijzigingen a.g.v. validatie handboek 2018		
a. Markthuur na validatie	928	0,1%
b. Disconteringsvoet na validatie	-74.929	-5,9%
	-74.001	-5,8%
5. Wijzigingen a.g.v. marktontwikkelingen		
a. Macro-economische parameters incl. boveninflatoire huurverhoging	-2.123	-0,2%
b. Markthuur(stijging)	2.674	0,2%
c. Leegwaarde(stijging)	-26.969	-2,1%
d. Disconteringsvoet	45.494	3,6%
e. Onderhoud, beheer, verhuurderheffing en overige kosten	6.952	0,5%
f. Mutatiekans	-12.879	-1,0%
g. Overige	3.346	0,3%
	16.495	1,3%

Er is een herwaarderingsreserve gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs van € 640.107.

In onderstaande tabel is een gevoeligheidsanalyse opgenomen.

GEVOELIGHEID-ANALYSE	GEHANTEERDE PARAMETER PER ULTIMO '19	EFFECT WIJZIGING PARAMETER	GEWIJZIGDE PARAMETER	BEDRAG X € 1.000	EFFECT IN %
Disconteringsvoet	6,6%	+1%	7,6%	€ -145.407	-10,7%
		-1%	5,5%	€ 307.767	22,6%
Gemiddelde markthuur	€ 834,33	+1%	€ 842,68	€ 2.350	0,2%
		-1%	€ 825,99	€ -2.114	-0,2%
Mutatiegraad	6,6%	+1%	7,6%	€ 30.944	2,3%
		-1%	5,8%	€ -28.827	-2,1%
Leegwaarde	€ 196.276	+1%	€ 198.115	€ 6.479	0,5%
		-1%	€ 194.436	€ -6.383	-0,5%

Vanwege de van toepassing zijnde rekenregels kan het zijn dat de wijziging van de parameter niet geheel in de gewijzigde parameter doorwerkt.

De in de marktwaardeberekening gehanteerde oppervlaktegegevens zijn grotendeels gebaseerd op de gemeentelijke Basisregistraties Adressen en Gebouw (BAG). Hiervan is alleen afgeweken als er betere informatie voorhanden was. De grootste zorgcomplexen cf. voorgeschreven NEN-normering ingemeten.

Voor een zestal complexen in een wat zwakkere wijk is rekening gehouden met verkoopbelemmering omdat de gemeente eist dat WoonInvest meer dan 50% van het oorspronkelijke bezit behoudt.

De WOZ-waarde 2019 (met peildatum 1/1/18) van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 1.535 miljoen.

WoonInvest heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 150 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 30 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze 30 woningen bedraagt in totaal € 8,7 miljoen.

Er zijn circa 260 vhe's in onderpand gegeven ten behoeve van de BNG en de ABN AMRO Bank.

WoonInvest heeft het WSW gevlmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele overige bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

Beleidswaarde

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van WoonInvest. De nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van WoonInvest.

In overeenstemming met de notitie 'definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoordingen en prognose' van BZK, AW en WSW zijn de definities voor onderhoud en beheer aangescherpt.

Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde bestaat uit de volgende onderdelen:

	2019 X € 1.000	2018 X € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat	1.359.051	1.267.885
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-82.132	-123.674
Betaalbaarheid (huren)	-331.200	-241.997
Kwaliteit (onderhoud)	-154.123	-8.109
Beheer (beheerkosten)	-55.016	-98.659
Subtotaal	-622.471	-472.439
Beleidswaarde	736.580	795.446

Dit impliceert dat circa 68% van het totale eigen vermogen niet of eerst op lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

UITGANGSPUNT VOOR:	2019	2018
Disconteringsvoet	5,81%	6,05%
Streefhuur per maand	€ 640	€ 630
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.986	€ 2.393

Gevoeligheidsanalyse

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

EFFECT OP DE BELEIDSWAARDE:	MUTATIE T.O.V. UITGANGSPUNT	EFFECT OP DE BELEIDSWAARDE
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 65.305 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 15.873 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 22.318 lager

4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Wooninvest verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt, en waarbij Wooninvest verplicht is om de woning na verloop van tijd weer terug te kopen. De verwerking van dergelijke transacties kwalificeert Wooninvest als een financieringstransactie.

Gedurende 2019 zijn geen nieuwe woningen (2018: 0 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. 5 woningen zijn teruggekocht, waarvan er 2 weer in verhuur is genomen (2018: 3 woningen). 2 woningen zijn bestemd voor verkoop. De andere teruggekochte woning is wederom onder een VoV regeling verkocht. Daarnaast zijn in 2019 geen woningen in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling zijn verkocht en geen woningen in ontwikkeling welke onder een VOV- regeling in combinatie met erfpacht zijn verkocht.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2019: 121 (2018: 125).

Ultimo 2019 zijn 2 woningen (2018: 0 woningen) onder voorraden opgenomen waarvan 1 woning bestemd is voor verkoop onder voorwaarden de andere woning is bestemd voor vrije verkoop.

5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Grondposities

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 4.602 (2018: € 5.540) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	31-12-2019	31-12-2018
6. Latente belastingvorderingen	8.047	7.644
7. Leningen u/g	162	284
8. Te amortiseren hedges	57.396	58.660
Totaal	65.605	66.588

6. Latente belastingvorderingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

- a. DAEB en Niet-DAEB vastgoed bestemd voor doorexplotatie
Voor dit bezit is het uitgangspunt blijvend verhuren (waarna sloop). De op het waarderingsverschil van dit bezit betrekking hebbende belastingverplichting, leidt niet tot waardering in de jaarrekening. De reden is dat de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand blijft en fiscaal pas wordt afgewikkeld nadat in de toekomst de bouwbestemming op de grond zou komen te vervallen. Gezien de zeer lange looptijd van het waarderingsverschil, tendeert de contante waarde van de hieruit voortvloeiende latente schuld naar nihil. Het verschil tussen de fiscale waarde en de waarde in de jaarrekening van het sociaal en commercieel vastgoed bedraagt € 197.388.
- b. DAEB en Niet-DAEB vastgoed bestemd voor verkoop
In het beleid zijn complexen opgenomen waarvan woningen mogen worden verkocht (de zgn. verkoopvijver). Er werd verwacht dat er 30 woningen per jaar worden verkocht. Voor de belasting over de te verwachten boekwinsten werd t/m 2018 een latente belastingverplichting gevormd. WoonInvest zal echter gebruik maken van de herinvesteringsreserve (HIR). Door deze fiscale faciliteit wordt het afrekenen doorgeschoven naar de toekomst en daarmee is de noodzaak van deze latente belastingverplichting komen te vervallen. Het bedrag van € 1.197 is via de stelselwijziging in de overige reserves verwerkt. Naast de 30 te verkopen woningen per jaar wordt voor de komende jaren rekening gehouden

met 3 complexgewijze verkopen voor in totaal 114 woningen. Het verschil tussen commerciële en fiscale waardering betreft € 12.941. De bijbehorende latente bedraagt per ultimo 2019 € 2.870 en is niet in de balans opgenomen.

- c. Leningen o/g en u/g
In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk -vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. marktwaarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. Het waarderingsverschil bedraagt € 1.030.
- d. Fiscaal afschrijvingspotentieel
Per ultimo 2019 bedraagt de potentiële afschrijvingsruimte € 35.139. Over een tijdshorizon van 10 jaar bestaan voldoende aanwijzingen dat de afschrijvingen ten laste van fiscale winst kunnen worden gebracht. In totaal kan over deze 10-jaarsperiode een bedrag van € 16.822 fiscaal worden afgeschreven. De latente belastingvordering bedraagt € 3.721 nominaal. Tegen contante waarde bedraagt dit € 3.190.
- e. Derivaten
Bij de door de corporatie toegepaste rentederivaten is sprake van een verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. marktwaarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de betreffende rentederivaten. Het waarderingsverschil van € 672 is in de jaarrekening in mindering gebracht op het waarderingsverschil van de leningen. Per saldo leidt dit tot een latente vordering van € 78 die tegen de contante waarde verantwoord is.
- f. Embedded derivaat
Het betreft een geschreven payer swaption, welke niet is gehedged en kent een looptijd tot 8 maart 2027. Het waarderingsverschil bedraagt € 2.680. De latente belastingvordering bedraagt € 593 nominaal, welke tegen contante waarde is opgenomen.
- g. Fiscaal verrekenbare verliezen
Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende aanwijzingen zijn dat in de toekomst

voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. Per ultimo 2019 bedraagt het te verrekenen verlies € 18.302. Dit wordt verrekend met het te verwachten resultaat over 2020 van € 14.975. Het restant van € 3.312 wordt verrekend in 2021. De latente belastingvordering bedraagt €4.432 nominaal en € 4.270 tegen contante waarde.

De specificatie van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is als volgt:

	31-12-2019	31-12-2018
Fiscaal afschrijvingspotentieel	3.190	0
Leningen o/g en u/g en derivaten (per saldo)	65	74
Embedded derivaat	522	0
Fiscaal verrekenbare verliezen	4.270	7.570
Totaal	8.047	7.644

De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is 3 jaar. Van de latente belastingvorderingen wordt een bedrag van in totaal € 4.575 naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd. De latente belastingvorderingen zijn contant gemaakt tegen een percentage van 3,27%. Dit percentage is gebaseerd op de gemiddelde rentekosten van 4,18%, gecorrigeerd met het toekomstige VPB-tarief van 21,7%.

Op totaalniveau is het verloop van de latente belastingvorderingen als volgt:

	2019	2018
Boekwaarde 1 januari	7.644	5.148
Toevoegingen	3.712	2.503
Onttrekkingen	-3.309	-7
Boekwaarde 31 december	8.047	7.644

7. Leningen u/g

	31-12-2019	31-12-2018
De post leningen u/g bestaat uit:		
Lening u/g Vlieterhof	162	284
	162	284
DE LENINGEN MUTEERDEN ALS VOLGT:	VLIETERHOF	TOTAAL
Stand 1 januari	284	284
Verstrekt	0	0
Aflossingen	-122	-122
Bij: rente	0	0
Stand 31 december	162	162

De aan de Stichting Vlieterhof verstrekte lening dient ter financiering van het (voormalige) kantoor Zaagmolenstraat 98. Deze lening heeft een rente van 5,5% per jaar, geen vast aflosschema en er zijn geen aanvullende zekerheden gesteld. Naar verwachting is de lening in 2021 volledig afgelost.

8. Te amortiseren hedges

De te amortiseren hedges muteerden als volgt:

Wooninvest heeft in voorgaande jaren swaptions gekocht ter afdekking van het opwaartse renterisico van de extendible periodes van reeds bestaande leningen. Hiervoor is een eenmalige premie betaald. De premie is geactiveerd en wordt over de periode van aanschaf tot uitoefendatum ten laste van het resultaat gebracht. Daarnaast zijn enkele renteswaps afgesloten waarbij een hogere rente op korte termijn betaald wordt tegenover een lagere rente op lange termijn. De extra betaalde rente op korte termijn wordt hierbij geactiveerd (ten goede van het resultaat) en geamortiseerd vanaf datum verlenging. In 2018 hebben een 4-tal zogenaamde "doorzak" transacties plaats gevonden. Hierbij zijn 4 payer swaps van totaal nominaal € 80 miljoen, en looptijden tot 2058-2060, overgedragen aan een bank. Tegelijkertijd zijn de gehedgede Roll-over leningen omgezet in vastrentende, dan wel basisrente leningen. Van het saldo eind 2019 heeft € 1.278 een looptijd korter dan 1 jaar en heeft € 50.869 een looptijd langer dan 5 jaar. De restant looptijd ultimo 2019 is gemiddeld 21 jaar (ultimo 2018: gemiddeld 22 jaar). Het verloop van de geactiveerde premiekosten is als volgt:

	2019	2018
Stand 1 januari	58.660	2.655
Nieuwe transacties	0	56.691
Egalisaties ten laste van het resultaat	-1.264	-686
Stand 31 december	57.396	58.660

VLOTTENDE ACTIVA

VOORRADEN	31-12-2019	31-12-2018
9. Vastgoed bestemd voor verkoop	496	0
10. Overige voorraden	0	19
	496	19

De post "Vastgoed bestemd voor verkoop" bestaat uit teruggekochte koopgarantwoningen, die in een volgend boekjaar wederom verkocht zullen gaan worden. Eind 2019 betrof dit 2 woningen (2018: 0) De woningen zijn opgenomen tegen terugkoopwaarde, zijnde de marktwaarde minus de verstrekte korting. De post "Overige voorraden" betreft de voorraad portieklampen, deze is per 2019 beëindigd, omdat het vervangen van de portieklampen sinds 2019 via de aannemer gaat, waardoor wij geen voorraad lampen meer nodig hebben.

VORDERINGEN	31-12-2019	31-12-2018
11. Huurdebiteuren	413	455
12. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2	2
13. Overige vorderingen	805	257
14. Overlopende activa	178	1.066
Totaal	1.398	1.780

De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

11. Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook de te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

DE VORDERING OP HUURDEBITEUREN IS ALS VOLGT TE SPECIFICEREN:

Huurachterstand huurdebiteuren	471	579
Huurachterstand vertrokken huurders (waaronder schade/mutatiekosten)	195	106
Afwaardering wegens oninbaarheid	-253	-230
Stand 31 december	413	455

Per 31 december 2019 zijn vorderingen op 297 (2018: 331) huidige huurders met een totaalbedrag van € 388 (2018: € 485) uit handen gegeven aan een gerechtsdeurwaarder. Met 62 (2018: 89) huidige huurders zijn betalingsregelingen getroffen. De vordering op deze huidige huurders bedraagt € 21 (2018: € 50).

OUDERDOMSANALYSE VORDERINGEN OP HUIDIGE HUURDEBITEUREN:

	2019	2018
< 1 maand	126	124
< 2 maanden	59	68
< 3 maanden	28	49
< 6 maanden	42	73
<1 jaar	68	97
>1 jaar	148	168
	471	579

12. Belastingen en premies sociale verzekeringen**VENNOOTSCHAPSBELASTING**

	31-12-2019	31-12-2018
Terug te vorderen vennootschapsbelasting 2011	1	1
Terug te vorderen vennootschapsbelasting 2012	1	1
	2	2

De post "Te vorderen vennootschapsbelasting" betreft de naar verwachting te vorderen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

13. Overige vorderingen

DEZE POST IS ALS VOLGT SAMENGESTELD :	31-12-2019	31-12-2018
Debiteuren niet zijnde huurders	695	100
Diversen	110	157
Stand 31 december	805	257

Eind 2019 werd een groot bedrag aan onderhoud in rekening gebracht bij één (professionele) huurder. In de vergelijkende cijfers is dit bedrag opgenomen onder door te berekenen onderhoud e.d. onder de overlopende activa.

Onder de overige vorderingen komen alleen vorderingen voor met een looptijd korter dan een jaar.

14. Overlopende activa

DEZE POST IS ALS VOLGT SAMENGESTELD :	31-12-2019	31-12-2018
Transitorische rente	0	2
Door te berekenen onderhoud e.d.	8	447
Door te berekenen VvE	82	118
Schadeclaims verzekering	17	120
Vooruitbetaalde kosten automatisering	17	5
Diversen	54	374
Totaal	178	1.066

De gehele post overlopende activa is kortlopend. Het door te berekenen onderhoud e.d. is lager omdat eind 2019 al werd gegactureerd. Zie ook de post Debiteuren niet zijnde huurders onder overige vorderingen. De loonheffing wordt niet meer vooruit betaald aan ADP. Deze post werd voorheen opgenomen onder diversen.

15. Liquide middelen

DEZE POST IS ALS VOLGT SAMENGESTELD :	31-12-2019	31-12-2018
Direct opvraagbaar:		
Kas	0	0
Banken	14.750	34.396
Totaal	14.750	34.396

In het saldo liquide middelen is een bedrag van € 9.950 vevat dat (gedeeltelijk) niet ter vrije beschikking staat van WoonInvest, zolang de negatieve marktwaarde van de derivaten bij deze banken groter is dan het grensbedrag. De liquide middelen vallen vrij bij daling van de negatieve marktwaarde onder het grensbedrag. De overige liquide middelen staan ter vrije beschikking. Per eind 2019 is dit risico beperkt tot de eerder genoemde € 9.950.

EIGEN VERMOGEN	31-12-2019	31-12-2018
16. Herwaarderingsreserve	647.372	570.561
17. Overige reserves	273.183	260.473
Het aansprakelijk vermogen bedraagt per balansdatum	920.555	831.034

HERWAARDERINGS-RESERVE	VASTGOED IN EXPLOITATIE	VASTGOED VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN	TOTAAL 2019	TOTAAL 2018
Stand per 1 januari	563.215	7.346	570.561	384.319
Mutatie vanwege verkoop	-8	0	-8	-190
Mutatie vanwege verkoop onder voorwaarden	0	-81	-81	7
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	76.900	0	76.900	186.425
Overige mutaties	0	0	0	0
Stand per 31 december	640.107	7.265	647.372	570.561

OVERIGE RESERVE	2019	2018
Stand per 1 januari	259.275	266.043
Mutatie vanwege stelselwijziging	1.197	0
Uit resultaatbestemming	12.700	-6.958
Realisatie herwaarderingsreserve vanwege verkoop	8	190
Stand per 31 december	273.183	259.275

Eigen Vermogen

Per 31 december 2019 is in totaal € 647.372 aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen, zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 630.674 in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid

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

Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatverdeling. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Voorstel resultaatbestemming

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de Raad van Commissarissen is het positieve resultaat over 2019 van € 89.600 als volgt verwerkt:

- het gerealiseerde resultaat van € 12.700 is toegevoegd aan de overige reserves en
- het niet gerealiseerde resultaat van € 76.900 is toegevoegd aan de herwaarderingsreserve.

VOORZIENINGEN	31-12-2019	31-12-2018
18. Voorziening onrendabele investeringen	5.291	1.650
19. Latente belastingverplichtingen	7.264	5.086
20. Overige voorzieningen	661	217
	13.216	6.953

18. Voorziening onrendabele investeringen

	2019	2018
Stand 1 januari	1.650	7.740
Toevoeging	5.533	0
Onttrekking	-1.358	-6.090
Overboeking naar Overige voorzieningen	-534	
Stand 31 december	5.291	1.650

Deze voorziening betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van nieuwbouwprojecten en duurzaamheidsprojecten. Hierop zijn uitgaven in mindering gebracht ad € 242. Per ultimo 2018 werd het niet doorgaan van het project Sonneruyter opgenomen ad € 1.650. In 2019 is hiervan € 1.116 afgewikkeld. Een bedrag van € 81 is vrijgevallen via overige waardeveranderingen. Het restant ad € 454 werd opgenomen onder de overige voorzieningen. Van de voorziening onrendabele investeringen zal naar verwachting ruim € 4.000 binnen een jaar worden afgewikkeld.

19. Latente belastingverplichtingen

	2019	2018
Stand 1 januari	5.086	6.686
Vrijval	-432	-430
Oprenting	166	213
Mutatie waarderingsverschillen	2.444	-1.383
Stand 31 december	7.264	5.086

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van de onderhoudsvoorziening, welke in de commerciële jaarrekening niet is opgenomen. Het waarderingsverschil hiervan bedraagt

€ 41.846. De nominale latentie bedraagt € 9.211. De gemiddelde looptijd is 7 jaar. De latente belastingverplichtingen zijn contant gemaakt tegen een percentage van 3,27%. Dit percentage is gebaseerd op de gemiddelde rentekosten van 4,18%, gecorrigeerd met het toekomstige VPB-tarief van 21,7%.

In het beleid zijn complexen opgenomen waarvan woningen mogen worden verkocht (de zgn. verkoopvijver). Er werd verwacht dat er 30 woningen per jaar worden verkocht. Voor de belasting over de te verwachten boekwinsten werd t/m 2018 een latente belastingverplichting gevormd.

WoonInvest zal echter gebruik maken van de herinvesteringsreserve (HIR). Door deze fiscale faciliteit wordt het afrekenen doorgeschoven naar de toekomst en daarmee is de noodzaak van deze latente belastingverplichting komen te vervallen. Het niet langer opnemen van deze latente belastingverplichting is verwerkt via een stelselwijziging.

Naast de 30 te verkopen woningen per jaar wordt voor de komende jaren rekening gehouden met 3 complexgewijze verkopen voor in totaal 114 woningen. Het verschil tussen commerciële en fiscale waardering betreft € 12.941. De bijbehorende latentie bedraagt per ultimo 2019 € 2.870 en is niet in de balans opgenomen.

20. Overige voorzieningen

Voorz. jubilea en loopbaanuitk.

	2019	OVERIGE	2019
Stand 1 januari	217	0	217
Overboeking van voorziening onrendabele investeringen	0	454	454
Onttrekking	-10	0	-10
Stand 31 december	207	454	661

De voorziening jubilea en loopbaanuitkeringen is gebaseerd op verplichtingen zoals deze in de cao zijn vastgelegd. In de bepaling van de voorziening is rekening gehouden met vertrekken. Deze voorziening is in belangrijke mate als langlopend te beschouwen. De overboeking van de voorziening onrendabele investeringen ad € 454 betreft de afwikkeling van het afgeblazen nieuwbouwproject De Sonneruyter. De voorziening heeft een langlopend karakter.

Langlopende schulden 2019

	RENTE %	> 5 JAAR	> 1 JAAR	TOTAAL
21. Leningen kredietinstellingen	4,18%	439.766	3.460	443.226
22. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		22.289	0	22.289
23. Derivatens		0	0	0
24. Overige schulden		41.935	335	42.270
Totaal		503.990	3.795	507.785

Langlopende schulden 2018

	RENTE %	> 5 JAAR	> 1 JAAR	TOTAAL
21. Leningen kredietinstellingen	4,24%	420.608	28.807	449.415
22. Verplichtingen inzake onroerende zaken		19.856	0	19.856
23. Derivaten		0	0	0
24. Overige schulden		39.122	3.022	42.144
Totaal		479.586	31.829	511.415

Langlopende leningen kredietinstellingen met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Er zijn geen schulden die als gevolg van het zich voordoen van bepaalde omstandigheden direct of binnen een jaar opeisbaar worden.

21. Leningen kredietinstellingen

	2019	2018
Stand 1 januari	449.415	460.381
Bij: als niet vervallen aflossing opgenomen vorig boekjaar	44.395	8.312
Aangetrokken leningen	100.500	0
Mutatie herwaardering leningen	0	56.244
Amortisatie	-1.517	0
Afgepaste leningen	-123.108	-30.000
Aflossingen	-899	-1.127
Saldo na aflossingen	468.786	493.810
af te lossen in volgend boekjaar	-25.560	-44.395
Stand 31 december	443.226	449.415

Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen is € 401 miljoen (2018 € 413 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft WoonInvest zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een WOZwaarde van € 1.535 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan. Er zijn circa 260 VHE's in onderpand gegeven ten behoeve van de BNG en ABN AMRO Bank.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem. Een deel van de leningen betreft een Roll-over lening, waarvan de hoofdsom variabel is.

Herwaardering leningen

In 2018 hebben een 4-tal zogenaamde "doorzak" transacties plaats gevonden. Hierbij zijn 4 payer swaps van totaal nominaal € 80 miljoen, en looptijden tot 2058-2060, overgedragen aan een bank. Tegelijkertijd zijn de gehedgede Roll-over leningen omgezet in vastrentende, dan wel basisrente leningen. Hierbij heeft er een herwaardering plaats gevonden van de opgenomen leningen. Van het saldo eind 2019 heeft € 50.869 een looptijd langer dan 5 jaar.

Reële waarde

De reële waarde van de leningen bedraagt € 675.321 exclusief derivaten. De waardering heeft per lening plaats gevonden tegen de rentecurve per 31 december 2019, rekening houdend met een spread van 35 basispunten. De reële waarde van de leningen exclusief de spread bedraagt € 703.695. Voor de kenmerken van de leningen verwijzen wij naar: (1) tabel met rentepercentages opgenomen onder 'niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen'. Verder verwijzen wij naar: (2) paragraaf inzake de extendible leningen en naar (3) paragraaf inzake financiële instrumenten, welke eveneens onder 'niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen' opgenomen zijn.

22. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV

	2019	2018
Stand 1 januari :		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	17.557	17.615
Waardeverminderingen/vermeerderingen	2.299	410
	19.856	18.025
Mutaties		
Verkochte woningen	227	405
Terugggekochte woningen	-968	-463
Opwaarderingen	3.174	1.889
Afwaarderingen	0	0
Totaal mutaties	2.433	1.831
Stand per 31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	16.816	17.557
Waardeverminderingen/vermeerderingen	5.473	2.299
	22.289	19.856

De ontvangen koopsommen van 121 in 2007 t/m 2019 verkochte woningen via de koopgarantregeling zijn opgenomen onder de post Terugkoopverplichting. WoonInvest is verplicht deze woningen in de toekomst terug te kopen tegen de dan geldende marktwaarde. Hierbij wordt indien relevant rekening gehouden met de door WoonInvest verstrekte korting en de afgesproken verdeling in de waardeontwikkeling. Onder de Vastgoedbeleggingen zijn deze woningen tegen taxatiewaarden minus verstrekte korting opgenomen.

23. Derivaten

	2019	2018
Stand 1 januari	0	5.314
Herrubricering	0	-5.226
Waarde aanpassing	0	-88
Stand 31 december	0	0

De post derivaten bestaat uit een "embedded" derivaat en een derivaat waar geen hedge accounting voor kan worden toegepast. De negatieve marktwaarde van het "embedded" derivaat is in 2017 geherrubriceerd naar post 22 leningen kredietinstellingen, vanwege aanvang van de extendible periode. De negatieve waarde van het niet gehedgede derivaat is in 2018 geherrubriceerd naar post 24 overige schulden - te amortiseren hedges, vanwege de omzetting van een extendible optie naar een vaste rente. Zie voor een nadere toelichting op derivaten de toelichting onder 'niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen'. Verder verwijzen wij naar de paragraaf inzake financiële instrumenten, eveneens opgenomen onder 'niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen'.

24. Overige schulden

	31-12-2019	31-12-2018
Vooruit ontvangen huur	25.211	25.067
Waarborgsommen	196	188
Te amortiseren hedges	16.863	16.889
Totaal	42.270	42.144
De vooruitontvangen huur muteerde als volgt:	2019	2018
Stand 1 januari	25.067	24.889
Rente toerekening	1.222	1.213
Vrijval ten goede van het resultaat	-1.078	-1.035
Stand 31 december	25.211	25.067

Deze post betreft het aan WZH verhuurde zorgvastgoed. In 2016 werd met WZH een akkoord gesloten inzake de herijking van de huurcontracten. Hierdoor werd er in december 2016 een bedrag van ruim € 10 miljoen ontvangen. In december 2017 is nog eens een bedrag van € 8 miljoen ineens ontvangen. Deze ontvangsten ineens leiden tot lagere toekomstige huurtermijnen. Deze post valt derhalve vrij ten gunste van het resultaat gedurende de resterende huurtermijnen, welke variëren tussen de 11 en 28 jaar.

DE TE AMORTISEREN HEDGES MUTEERDEN ALS VOLGT:	2019	2018
Stand 1 januari	16.889	11.689
Nieuwe transacties	0	5.226
Waarde aanpassing	-26	-26
Stand 31 december	16.863	16.889

De te amortiseren hedges betreft een aantal renteswaps waarbij is overeengekomen om in de toekomst een hogere lange rente te betalen. De schuld valt vrij gedurende de looptijd van de renteswaps.

In de te amortiseren hedges zijn ook waarden opgenomen inzake swaptions. Deze waarde neemt tot het moment van uitoefening van de swaption toe. Vanaf het moment van uitoefening wordt regulier geamortiseerd. Door deze verwerkingswijze neemt de waarde van de te amortiseren hedges tot en met 2016 toe tot € 11.704. Vanaf 2017 nemen de te amortiseren hedges af door reguliere amortisaties tot ze in 2060 geheel geamortiseerd zijn. In 2018 zijn de voorwaarden van een bestaand derivaat aangepast, zodat deze geherrubriceerd is van post 23 derivaten credit naar post 24 overige schulden.

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2019	31-12-2018
25. Aflossingsverplichting langlopende schulden	25.560	44.395
26. Schulden aan leveranciers	623	2.338
27. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.377	1.327
27' Pensioenen	67	66
28. Overige schulden	197	177
29. Overlopende passiva	6.764	6.810
Totaal	34.588	55.113

De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

25. Aflossingsverplichting langlopende schulden

	31-12-2019	31-12-2018
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen.	25.560	44.395

26. Schulden aan leveranciers

	31-12-2019	31-12-2018
Crediteuren	623	2.338

Door de overgang naar het nieuwe ERP-systeem zijn er eind 2019 relatief veel facturen betaald.

27. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2019	31-12-2018
Loonbelasting	288	272
Omzetbelasting	1.089	1.055
Totaal	1.377	1.327

27' Pensioenen

	31-12-2019	31-12-2018
Pensioenen	67	66
Totaal	67	66

28. Overige schulden

	31-12-2019	31-12-2018
Reservering vakantiedagen	186	162
Overige schulden	11	15
Totaal	197	177

29. Overlopende passiva

	31-12-2019	31-12-2018
Transitorische rente (passiva)	3.539	4.139
Vooruit ontvangen huur	1.103	897
Te betalen accountantskosten	80	116
Eneco inzake energiekosten	101	45
Te betalen service kosten	827	904
Te betalen onderhoudskosten	0	63
Projectkosten	1.033	301
Te betalen kosten aflossing lening	0	150
Diversen	81	195
Totaal	6.764	6.810

De kortlopende schulden kennen een looptijd van korter dan een jaar.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen WSW obligoverplichting

Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen. Indien het WSW deze obligo zou opeisen dient WoonInvest het bedrag binnen 30 aan het WSW over te maken.

Obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) uit hoofde van door het WSW geborgde leningen, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het garantievermogen van het WSW niet voldoende is om de aanspraken op het WSW te dekken. Het obligotarief is 3,85%.

31-12-2019	31-12-2018
15.433	15.886

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

WoonInvest heeft met een aannemer een prestatie beheer overeenkomst ten behoeve van het bouwkundig en technisch beheer en onderhoud aan haar complexen, voor zowel het klachtenonderhoud als ook het mutatieonderhoud. Daarnaast is er sprake van onderhoudsopdrachten die in 2019 zijn verstrekt en die in 2020 worden uitgevoerd. Samen betreft het een bedrag van ruim € 800.

Voor een betaald parkeren garage heeft WoonInvest een beheerovereenkomst afgesloten waaruit tot en met november 2021 een jaarlijkse verplichting van circa € 72 voortkomt.

De grond voor het nieuwbouwcomplex Transvaal is in erfpacht geleverd. De jaarlijkse erfpachtcanon bedraagt circa € 27. Deze verplichting geldt voor onbepaalde tijd.

Onder de langlopende leningen en derivaten is toegelicht voor welk gedeelte van de derivaten kostprijs hedge accounting is toegepast.

Meerjarige financiële verplichtingen

WoonInvest heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

	2019	2018
Periode < 1 jaar	106	106
Periode > 1 jaar < 5 jaar	189	266
Periode > 5 jaar	0	0

De leaseovereenkomsten hebben een gemiddelde looptijd van 1,63 jaar (2018: 1,88 jaar) waarbij de leasebetaling een vast bedrag per jaar is over de gehele leaseperiode. Er is geen sprake van voorwaardelijke leasebetalingen. In 2019 werd voor € 145 aan leasebetalingen verricht en in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Ten behoeve van ICT (software, printers en telefonie) heeft WoonInvest diverse meerjarige contracten afgesloten. De hieruit voortvloeiende verplichtingen kennen de volgende omvang: in 2020 € 636, in 2021 € 448 en 2022 € 383.

Uit hoofde van deze contracten is in 2019 een bedrag van € 525 in de winst- en verliesrekening opgenomen.

In 2017 heeft WoonInvest het Eigenrisicodragerschap (ERD) van de Werkhervatting Gedeeltelijk Arbeidsgeschikten (WGA) en de Ziekte(w)eg (Zw) verzekerd bij Aegon. Het contract loopt tot 1 januari 2021. De jaarlijkse premie bedraagt circa € 31.

Juridische claims

Er zijn tegen WoonInvest geen noemenswaardige claims ingediend.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

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

Doelstelling en beleid beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van WoonInvest, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van WoonInvest is het voorkomen dan wel spreiden van financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt WoonInvest tevens gebruik van afgeleide instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten.

WoonInvest past kostprijshedge-accounting toe (zie hierna onder paragraaf Hedges). Het beleid van WoonInvest is om niet te handelen in financiële instrumenten. De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van WoonInvest zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico en renterisico (kasstroomrisico en marktrisico). Het risicobeleid is beschreven in het reglement financieel beleid en beheer en het treasurystatuut.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun verplichtingen jegens WoonInvest kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren.

WoonInvest maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt WoonInvest enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie.

WoonInvest loopt een potentieel kredietrisico op de bank indien de rentederivaten een positieve marktwaarde kunnen

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat WoonInvest over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Om te waarborgen dat WoonInvest aan haar verplichtingen kan voldoen is naast het aantrekken van langlopende leningen, een faciliteit beschikbaar waarbij tot een bedrag van in totaal € 11,2 miljoen kan worden verkregen op leningen met variabele hoofdsommen.

Voor een toelichting op de liquiditeitsrisico's specifiek inzake de rentederivaten wordt verwezen naar paragraaf Derivaten van dit hoofdstuk.

Valutarisico

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

Renterisico (kasstroomrisico's)

Wooninvest loopt kasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa, effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt WoonInvest risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteaftspraken is het kasstroomrisico afgedekt met renteswapcontracten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente.

Verwezen wordt verder naar paragraaf "Hedges" van dit hoofdstuk.

Rentevoet leningen kredietinstellingen met resterende looptijden

Ter beoordeling van het prijsrisico dat WoonInvest loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden (in duizenden euro's):

RESTANT LOOPTIJD	RENTE KLASSE TOT 2%	2% - 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	TOTAAL
1 - 5 jaar	18.000	4.400	0	0	0	22.400
6 - 10 jaar	32.422	0	8.800	64.700	0	105.922
11 - 15 jaar	0	9.857	0	4.856	0	14.713
16 - 20 jaar	0	0	0	37.500	0	37.500
> 20 jaar	27.500	0	107.500	75.000	12.000	222.000
	77.922	14.257	116.300	182.056	12.000	402.535

De effectieve rentevoet van de leningen kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,31 % (2018: 3,44 %). Dit is exclusief derivaten. In de totale hoofdsommen in deze tabel is voor € 50.050 variabel rentende leningen opgenomen.

De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) zijn gebaseerd op de 1-weeks, 1-maands, driemaands en zesmaands euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het euribor percentage en een liquiditeitsopslag die varieert van 7 basispunten tot +/- 53 basispunten. Het renterisico van de roll-over leningen is voor € 47.250 afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Over het boekjaar 2019 beliep de rentelast inzake de renteswaps € 3.553 (2018: € 5.768). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille ad € 13.575 (2018: € 13.560) bedraagt de effectieve rentevoet 4,18% (2018: 4,24%) De reële waarde van de leningen is € 671.959 exclusief derivaten. Voor de kenmerken van de leningen verwijzen wij naar de tabel met rentepercentages zoals hierboven opgenomen. Verder verwijzen wij naar de paragraaf inzake de extendible leningen op de volgende pagina.

Kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen en de eindaflossingen (in duizenden euro's) voor de periode tot en met 2029:

	KASSTROOMRISICO UIT HOOFDE VAN			RENTERISICO UIT HOOFDE VAN		RISICO UIT HOOFDE VAN
	JAAR- AFLOSSINGEN	EIND- AFLOSSINGEN	TOTALE AFLOSSING	EINDAF- LOSSINGEN	RENTE- HERZIENING	SPREAD- HERZIENING
2020	1.171	22.400	23.571	4.400	0	22.800
2021	1.194	0	1.194	0	0	0
2022	1.218	0	1.218	0	4.202	12.000
2023	1.243	0	1.243	0	0	0
2024	1.268	0	1.268	0	3.629	0
2025	1.295	0	1.295	0	5.000	0
2026	1.000	2.800	3.800	2.800	0	0
2027	1.025	37.750	38.775	27.750	0	0
2028	9.802	52.500	62.302	27.500	0	0
2029	829	0	829	0	0	0

Het renterisico uit hoofde van eindaflossingen is lager dan het kasstroomrisico uit hoofde van eindaflossingen aangezien swaps zijn afgesloten op leningen met een variabele rente die bij eindaflossing wel een kasstroomrisico, maar geen renterisico kennen.

De duration van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 19,3 jaar (2018: 13,9 jaar). Dit is exclusief derivaten. Een stijging ten opzichte van 2018, hetgeen veroorzaakt wordt door de transacties die in 2019 zijn verricht en door daling van de rentecurve.

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

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van de leningen betreft:

- * op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente
- * de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente

De extendible leningen (€ 82.500) zijn in 2018 omgezet naar leningen met een vaste rente. De verlengingsperiode en het rentepercentage van de verlengingsoptie kwamen overeen met de gerelateerde payer swaptions. De payer swaptions zijn hierbij beëindigd.

De basisrenteleningen (€ 92.000, 2018: € 87.000) hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimaal vijf jaar bedraagt. Voor 2 leningen (€ 25.000) is de kredietopslag voor de restant looptijd in 2018 vastgezet. Eind 2018 zijn 3 nieuwe basisrenteleningen (€ 60.000) afgesloten. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 3 basispunten en 100 basispunten. De marktwaarde van de basisrenteleningen bedraagt € 200.075.

Marktrisico

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

Hedges

Algemene hedgestrategie

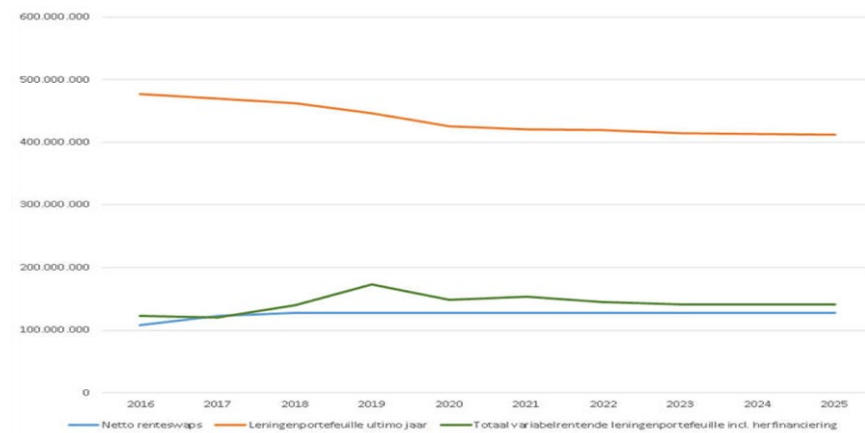
WoonInvest voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige kasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe zijn als hedge-instrumenten renteswaps/ renteswaptions afgesloten. Met een payer renteswap ontvangt WoonInvest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

Hedge accounting

Op basis van de hiervoor genoemde hedgestrategie past WoonInvest in de jaarverslaglegging kostprijs hedge-accounting toe waarbij de marktwaarde-fluctuaties van de afgedekte posities (leningen) en het afdekkingsinstrument (renteswaps, gekochte swaptions) niet in de winst- en verliesrekening worden verwerkt teneinde aldus de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

Hedge documentatie

WoonInvest heeft gekozen voor het toepassen van hedge accounting op basis van generieke documentatie met behulp waarvan de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. Hierin zijn de doelstellingen van risicobeheer en van de hedgestrategie beschreven alsmede de afgedekte posities en in te zetten hedge-instrumenten inclusief de verwachte effectiviteit. De hedge-instrumenten worden bijgehouden in een hedge-tabel. In deze tabel wordt het verband gelegd tussen de hedge-instrumenten en de bestaande en verwachte leningen met een hoogst waarschijnlijk karakter. Enkele hedge-instrumenten hebben een langere looptijd dan de gekoppelde leningen, aangezien het zeer waarschijnlijk is dat deze leningen geherfinancierd zullen gaan worden. In onderstaande grafiek is de relatie gelegd tussen de bestaande leningenportefeuille en het volume van de gefixeerde hedge-instrumenten die gekoppeld zijn aan te herfinancieren leningen. Deze herfinancieringen zijn zeer waarschijnlijk, gezien het verwachte verloop van de leningenportefeuille.



WoonInvest heeft een beleid gericht op de realisatie van haar doelstelling; huisvesting van de doelgroep. De financieringspositie is dienstbaar aan die doelstelling. Een duurzame vervulling van de doelstelling vereist een grote kapitaalvraag. WoonInvest zal haar eigen kapitaal maximaal inzetten voor de doelstelling en daarbij ook maximaal gebruik maken van externe vermogensverschaffing. De financieringsmogelijkheden zijn in principe beperkt tot 50% van de WOZ waarde van het bezit. De WOZ waarde eind 2019 is circa € 1,5 miljard. De operationele kasstromen, zoals die door het WSW gedefinieerd wordt, van WoonInvest zijn, op basis van de huidige verwachtingen, over een zeer lange periode positief. Hierdoor voldoen we naar verwachting voor een zeer lange periode aan de eisen die gesteld zijn aan het verkrijgen van borgingsruimte die het WSW verstrekt. We gebruiken deze borgingsruimte naar verwachting zo veel mogelijk om daarmee onze doelstelling te realiseren en de daarmee samenhangende investeringsplannen te financieren. Over een zeer lange periode zal het totaal aangetrokken externe vermogen naar verwachting minimaal gelijk zijn aan de huidige positie. Hierbij moet rekening worden gehouden met het feit dat het hier om nominaal ingedekte bedragen gaat. De feitelijke financieringsbehoefte zal naar verwachting alleen maar toenemen door inflatie. Het renterisico op deze toekomstige financieringsbehoefte hebben we voor een deel beperkt door derivaten af te sluiten in overeenstemming met ons treasurybeleid. De herfinancieringen die zeer waarschijnlijk zijn en die betrekking hebben op hedges kunnen voor de aankomende 5 boekjaren als volgt weergegeven worden:

JAAR	2020	2021	2022	2023	2024
Te herfinancieren bedrag	18.000	0	0	0	0

Effectiviteit hedge-relatie

Voor elke verslaggevingsperiode wordt ten aanzien van de rentestromen de effectiviteit van de hedge relaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken (o.a. omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Indien ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Derivaten

WoonInvest heeft een aantal derivaten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningcontracten met een variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen. Zoals onder de waarderingsgrondslagen toegelicht past WoonInvest daarbij kostprijs hedge-accounting toe, waardoor de renteswaps tegen kostprijs worden gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord. Ook is er een aantal (long) swaptions aangekocht, om het renterisico van extendible leningen af te dekken. De betaalde premie hiervoor is geactiveerd, en valt vrij gedurende de periode van aanschaf tot uitoefendatum. Één derivaat (geschreven swaption) viel niet onder de kostprijs hedge-accounting en was derhalve tegen marktwaarde gewaardeerd. Na aanpassing van de contractuele voorwaarden van dit derivaat in 2018 valt het derivaat wel onder kostprijs hedge-accounting. De negatieve marktwaarde op het moment van aanpassing wordt bevroren en amortiseert over de betreffende renteperiode.

Wooninvest was tevens in het bezit van een vijftal "embedded" derivaten. Hierbij zijn in de leningcontracten zodanige bepalingen en afspraken opgenomen dat deze voldoen aan de kenmerken van een derivaat. Één embedded derivaat viel niet onder de kostprijs hedge-accounting en werd derhalve tegen marktwaarde gewaardeerd. Op 6 maart 2017 heeft de tegenpartij gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een extendible lening te verlengen. De negatieve marktwaarde van het "embedded" derivaat is hierdoor geherrubriceerd naar de leningen. Bij de vier overige "embedded" derivaten zijn de contractvoorwaarden van de lening aangepast. De extendible optie in de lening is omgezet naar een vaste rente. Tegelijkertijd zijn de bijbehorende payer swaptions beëindigd.

De opbouw van de afgesloten renteswapportefeuille naar looptijd en waarde is als volgt: Op de volgende derivaten wordt kostprijs-hedge-accounting toegepast:

DERIVAAT ABN-AMRO:	SOORT	HOOFDSOM	INGANGS DATUM	EIND DATUM	BREAK- TE BETALEN DATUM RENTE	TE ONTVANGEN RENTE	MARKTWAARDE 31-12-2019	MARKTWAARDE 31-12-2018
D7	Payerswap	15.000.000	18-jul-05	16-jan-20	n.v.t. 3,07% - 4,65%	3M Euribor	*	-943.778
D7 extendible	Payerswap	15.000.000	16-jan-20	16-jan-35	n.v.t. 3,95%	3M Euribor	-8.237.536	-5.824.934
D8-D9	Payerswap	12.500.000	2-jan-07	1-jan-57	n.v.t. 4,275%	3M Euribor	-16.245.183	-11.645.356
D10	Payerswap	3.750.000	23-nov-07	30-dec-27	n.v.t. 4,710%	3M Euribor	-1.445.463	-1.378.506
D11	Payerswap	7.000.000	23-nov-07	12-okt-27	n.v.t. 4,707%	3M Euribor	-2.708.389	-2.605.516
D12	Payerswap	7.000.000	23-nov-07	1-sep-27	n.v.t. 4,705%	3M Euribor	-2.624.634	-2.530.359
D13	Payerswap	10.000.000	23-nov-07	1-jul-27	n.v.t. 4,695%	3M Euribor	-3.756.346	-3.642.928
D19	Payerswap	7.000.000	1-jul-09	1-jul-47	n.v.t. 4,730%	3M Euribor	-7.798.365	-6.046.441
D21	Payerswap	25.000.000	30-jul-09	29-jan-49	n.v.t. ,730%	3M Euribor	-29.176.627	-22.402.701
D22	Receiverswap	25.000.000	30-jul-09	30-okt-28	n.v.t. 3M Euribor	4,730%	10.613.206	10.061.364
D23	Payerswap	10.000.000	7-sep-09	8-jun-48	n.v.t. 4,730%	3M Euribor	-11.385.854	-8.762.267
D24	Receiverswap	10.000.000	7-sep-09	8-mrt-27	n.v.t. 3M Euribor	4,730%	3.551.962	3.484.579
Nomura:								
D50	Receiverswap	15.000.000	16-jan-12	16-jan-42	9-jan-22 3 M Eur. + 1,36%	3,780%	5.915.178	3.826.907
Niet in de balans opgenomen marktwaarde (vanwege toepassing kostprijs hedge-accounting)							-63.298.051	-48.409.936
* Marktwaarde D7 per 31-12-2019 toevoegd bij D7 extendible.								

De weergegeven waarden zijn opgenomen conform eigen berekening welke is afgestemd met onze externe treasury adviseur.

In derivaat D7 was in het contract een geschreven swaption opgenomen, het betreft een extendible renteswap. Door de geschreven swaption in dit contract is de coupon van de renteswap verlaagd. WoonInvest heeft in het treasury statuut opgenomen dat geschreven posities niet meer worden ingenomen, conform de Beleidsregels Derivaten/Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van het Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties. In 2018 zijn de contractvoorwaarden van D7 aangepast waarbij de geschreven swaption is omgezet naar een vaste rente.

Het bovenstaande derivaten-overzicht betreft de bruto positie. De derivaten hebben in een aantal gevallen betrekking op dezelfde onderliggende leningen. De netto afgedekte positie wordt in de tabel hieronder weergegeven.

De aan vorengenoemde derivaten gekoppelde leningen betreffen:

GELDGEVER	HOOFDSOM	INGANGS-DATUM	EIND-DATUM	TE BETALEN VARIABLE RENTE	GEKOPPELD AAN DERIVAAT	
BNG	25.000.000	30-10-2006	30-10-2028	4,135%	D22	D21
ABN AMRO	10.000.000	5-3-2007	6-3-2027	strike 4,350% of 3M Euribor	D24	D23
BNG	12.500.000	11-6-2010	2-7-2020	3M Euribor + 0.53%	D8/9	
AEGON	15.000.000	16-1-2012	16-1-2042	3.780%	D50	D7
BNG	10.000.000	1-7-2015	1-7-2027	3M Euribor + 0.25%	D13	
BNG	7.000.000	1-9-2015	1-9-2027	3M Euribor + 0.30%	D12	
BNG	7.000.000	12-10-2015	12-10-2027	3M Euribor + 0.42%	D11	
NWB	3.750.000	30-12-2027	30-12-2027	3M Euribor + 0.46%	D10	
BNG	7.000.000	1-6-2017	1-7-2047	3M Euribor + 0.175%	D19	
	97.250.000					

Liquiditeitsrisico's voortvloeiend uit onderpandverplichtingen

Het betreft het risico dat WoonInvest over onvoldoende middelen beschikt om aan de verplichtingen te voldoen van de derivatenportefeuille.

In 2018 en 2019 zijn de derivaten uit het derivatenportefeuille geherstructureerd in de vorm van basisleningen en de break clausules zijn geëlimineerd. De nog resterende liquiditeitsrisico van de derivatenportefeuille zijn beperkt door een Zekerhedenovereenkomst met een gemaximaliseerd bedrag van € 9,95 miljoen die geldt tussen Wooninvest en een van de banken. Daarnaast kent een deel van de derivatenportefeuille met een totale nominale waarde van € 15,0 miljoen een verplichting tot storting op een “derden gelden deposito” van gelden indien de marktwaarde van de derivaten onder een bepaald niveau (threshold) daalt ('margin calls'). De threshold bedraagt € 20 miljoen. De indicatieve marktwaarde van deze derivaten bedraagt ultimo 2019 € 6,4 miljoen positief. Ultimo 2019 heeft Wooninvest dan ook geen collateral geplaatst bij de betreffende bank. In 2014 is Wooninvest met de betreffende bank overeengekomen dat de bijstortingsplicht gemaximeerd wordt tot € 50 miljoen.

Bij een verdere rentedaling bestaat niet langer de mogelijkheid dat onderpand in de vorm van liquiditeiten moet worden verstrekt. Eind 2018 voldeed WoonInvest aan de stresstest van de Autoriteit Woningcorporaties.

De derivatenportefeuille van WoonInvest kent nog één optionele beëindigingsclausule op termijn (zogenaamde optional early termination clauses). Het betreft hier een receiver swap die per eind 2018 een positieve marktwaarde vertegenwoordigt van € 3,8 miljoen. Vier payer swaps met een optionele beëindigingsclausule zijn goneveerd. Bij de overige derivaten met optionele beëindigingsclausules zijn deze uit de contracten verwijderd.

Conform de Woningwet, mogen derivatencontracten evenals de onderliggende juridische documentatie (ISDA) geen toezichtbelemmerende bepalingen bevatten. In de derivatencontracten met een van de tegenpartijen zijn deze bepalingen opgenomen, WoonInvest heeft een concreet plan van aanpak opgesteld om deze bepalingen te laten verwijderen. Onderdeel van dit plan was het noveren van de payer swaps, hetgeen in 2018 uitgevoerd is.

TOELICHTING OP DE WINST-EN VERLIESREKENING

(in duizenden euro's)

30. Huuropbrengsten

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	2019	2018
Netto huur woningen en woongebouwen	63.531	62.106
Netto huur onroerende zaken niet zijnde woningen	2.135	2.137
subtotaal	65.666	64.243
Af:		
Huurderving wegens leegstand	791	648
Huurderving wegens overige redenen	-14	94
subtotaal	777	742
Totaal	64.889	63.501

De per maand te ontvangen netto huur van de woningen is tussen de maand december 2018 en december 2019 als volgt gewijzigd:

TE ONTVANGEN NETTO HUUR DECEMBER 2018	5.135
bij: huurverhoging als gevolg van algemene huurverhoging per 1 juli '19 (gemiddeld 1,94%)	94
harmonisatie bij mutatie en woningverbetering	13
oplevering nieuwe en aangekochte woningen	83
subtotaal	5.325
af: vermindering i.v.m. verkoop bezit/sloop	0
huurverlaging ivm huurtoeslag	-1
huurcorrectie WZH	-3
splitsing complex	18
te ontvangen netto huur december 2019	5.303

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2019	2018
Gemeente Leidschendam-Voorburg	38.649	37.636
Gemeente Den Haag	24.784	24.415
Gemeente Zoetermeer	1.273	1.269
Gemeente Lansingerland	183	181
	64.889	63.501

De onderverdeling van de netto huuropbrengsten per type bezit kan als volgt worden weergegeven:

	2019	2018
Woningen	55.438	54.162
Bedrijfsonroerend goed	968	939
Maatschappelijk vastgoed	233	215
Intramuraal zorgvastgoed	7.510	7.413
Parkeergelegenheid	609	636
Overig (onzelfstandige woonegelegenheden)	131	136
	64.889	63.501

31. Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
Vergoedingen van huurders	3.702	3.670
Derving Servicecontracten	-31	-35
Totaal	3.671	3.635

32. Lasten servicecontracten

	2019	2018
a. waterverbruik	572	566
b. stookkosten	1.301	1.236
c. portiekverlichting	631	636
d. poortverlichting	4	3
e. portiek reinigen	685	620
f. ramen wassen	117	107
g. onderhoud gemeenschappelijke tuinen	15	12
h. glasverzekering	94	82
i. diverse kosten	3	10
j. huismeester	56	62
Totaal	3.478	3.334

33. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2019	2018
Toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.354	4.855
Overige lasten	842	1.106
Totaal	6.196	5.961

34. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019	2018
Dagelijks onderhoud	3.166	2.849
Mutatie onderhoud	713	366
Planmatig onderhoud	10.667	10.012
Toegerekende lasten onderhoud	2.245	1.992
Totaal	16.791	15.219

In het mutatieonderhoud 2019 is de transformatie van Zilverlinde (76 won.) van € 320.000 opgenomen.

35. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
Gemeentelijke heffingen	1.839	1.823
Erfpacht	27	27
Verzekeringen	330	270
Juridische kosten	14	17
Verhuurderheffing	5.522	5.468
Saneringssheffing	0	629
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	56	57
	7.788	8.291

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

36. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2019	2018
Verkoopopbrengst DAEB vastgoed	15	0
Verkoopopbrengst Niet-DAEB vastgoed	0	370
Totaal	15	370

De verkoopopbrengst betreft 2 woonwagens (2018: 1 woning).

37. Toegerekende organisatiekosten

	2019	2018
Lonen en salarissen ten behoeve van verkoop	32	25
Overige indirecte kosten	41	23
Totaal	73	48

38. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2019	2018
Boekwaarde verkocht DAEB vastgoed	54	0
Boekwaarde verkocht Niet-DAEB vastgoed	0	230
Totaal	54	230

De boekwaarde betreft 2 woonwagens (2018: 1 woning).

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

39. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
(Terugname van) waardevermindering DAEB vastgoed in exploitatie	3.847	0
(Terugname van) waardevermindering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.336	0
(Terugname van) waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	5.336	0
Waardevermindering a.g.v. afgeboekte projecten	-58	0
Onrendabel deel van de investeringen	-5.534	-14
Afwaardering grondpositie	-965	0
Terugname afwaardering grondpositie	0	15
	3.962	1

De post (Terugname van) waardevermindering vastgoed in ontwikkeling betreft een terugname van de onrendabele investering Vliethof ad € 5.255, alsmede een vrijval van € 81 van voor het project Sonneruyter voorziene uitgaven. De post Onrendabel deel van de investeringen ziet op nieuwe investeringen (in nieuwbouw Hethuis en duurzaamheidsprojecten in 7 complexen).

40. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	40.416	147.539
Waardeverandering Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	31.300	38.857
	71.716	186.396

41. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
Waardeverandering woningen verkocht onder voorwaarden	4.172	2.751
Waardeverandering terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	-3.150	-1.884
	1.022	867

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

42. Opbrengst overige activiteiten

	2019	2018
Opbrengsten servicecontracten	304	291
Toezicht en directievoering bij projecten door eigen personeel	35	36
Overige vergoedingen	254	199
Totaal	593	526

43. Kosten overige activiteiten

	2019	2018
Uitbesteed service onderhoud	315	304
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	0	131
	315	435

44. Overige organisatiekosten

	2019	2018
Accountantskosten	129	184
Treasury	44	71
Bestuurskosten	139	116
Inhuur projecten	322	72
Kosten OR	10	30
Toegerekende overige organisatiekosten	890	524
	1.534	997

De post Inhuur projecten betreft de inhuur van medewerkers voor projecten op het gebied van privacywetgeving, inkoop en automatisering. In 2018 betrof dit digitalisering en vastgoedstrategie.

45. Leefbaarheid

	2019	2018
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	223	163
Mens gerelateerde leefbaarheid	487	479
	710	642

SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

46. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

	2019	2018
Waardemutatie niet gehedgede derivaten	0	88
Waardemutatie embedded derivaten	0	0
	0	88

47. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren

	2019	2018
Rente verstrekte leningen	17	30

48. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2019	2018
Rente spaarrekeningen	0	2
Overige ontvangen rente	0	0
	0	2

49. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2019	2018
Rente leningen en derivaten	17.129	19.341
Betaalde boeterente vroegtijdige aflossingen	0	22.868
Correctie rente derivaten	-279	214
Gecalculeerde rente vooruitontvangen huur	1.222	1.213
Provisie geldleningen	94	132
Rente rekening-courant bank	66	303
Rente waarborgsommen	1	1
Toegerekende rente Vliethof	-513	0
Overige financieringslasten	-149	150
Totaal rentelasten	17.571	44.222

50. Vennootschapsbelasting

VENNOOTSCHAPSBELASTING	2019	2018
Mutatie passieve belastinglatenties	2.178	-905
Mutatie actieve belastinglatenties (excl. verliesverrekening)	-4.128	7
VPB boekjaar	3.725	-3.199
VPB lasten respectievelijk baten	1.775	-4.097

De mutatie passieve belastinglatenties wordt veroorzaakt door de toename van de belastinglatentie voor de fiscale onderhoudsvoorziening.

De mutatie actieve belastinglatenties heeft betrekking op het afschrijvingspotentieel van -/- € 3.190, de leningen en derivaten van € 9, het embedded derivaat van -/- € 522 en het waarderingsverschil op fiscaal verrekenbare verliezen ad € 425.

DE POST VPB BOEKJAAR IS ALS VOLGT BEREKEND:

Resultaat voor belastingen volgens winst- en verliesrekening		91.375
Correcties:		
- Fiscaal aan projecten toegerekende rente	-110	
- Fiscaal aan projecten toegerekende overhead	50	
- Dotatie voorziening onrendabele investering	5.533	
- Afwaardering grondpositie	965	
- Gemengde kosten	17	
- Fiscaal geen waardemutatie embedded derivaat	-365	
- Fiscaal hogere boekwaarde in 2018 verkochte woningen	21	
- (Terugname van) waardevermindering vastgoed in exploitatie	-5.183	
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-72.738	
- Investeringsaftrek	-6	
- Fiscale afschrijvingen vastgoed	-3.270	
- Fiscale aanwending waarderingsverschil langlopende schulden	-29	
- Fiscale dotatie onderhoudsvoorziening	-11.615	-86.730
Fiscaal resultaat 2019		4.645
Beperking rente-aftrek (ATAD)		10.256
Dotatie herinvesteringreserve		0
Belastbaar resultaat 2019		14.901
VPB last boekjaar		3.725

Het fiscaal resultaat over 2019 wordt verrekend met in het verleden gerealiseerde fiscale verliezen.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De effectieve belastingdruk is 1,9%. Dit wordt veroorzaakt door het benutten van fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in waardering van het vastgoed, verwerking van interest en toerekening aan onderhoud. Het effectieve belastingtarief wijkt af ten opzichte van vorig jaar door de fiscaal onbelaste waardestijgingen vorig boekjaar. Het toepasselijk belastingtarief is gelijk aan voorgaand jaar.

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het vormen van een herbestedingsreserve, het (fiscaal) vormen van een onderhoudsvoorziening (i.c. met een omvang van circa € 30,2 miljoen) en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de corporatie gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

AFSCHRIJVINGEN MATERIËLE VASTE ACTIVA	2019	2018
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	275	281
LONEN EN SALARISSEN		
Lonen en salarissen	4.282	3.860
Sociale lasten	703	696
Pensioenpremies	585	550
Overige salariskosten	24	36
Ontvangen ziekengeld	0	-37
Toerekening aan leefbaarheid	-471	-481
Totaal	5.123	4.624

Wooninvest heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW).

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat.

GEMIDDELD AANTAL WERKNEMERS

Bij WoonInvest waren eind 2019 72 werknemers in dienst (2018: 73). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg gemiddeld 66,1 (2018: 65,4). Alle werknemers waren in Nederland werkzaam.

ACCOUNTANTSHONORARIA

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2019	2018
Controle van de jaarrekening PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.	97	152
Andere controlewerkzaamheden PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.	32	31
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
	129	183

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de WoonInvest zijn uitgevoerd door PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2019, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Het in december 2019 in China ontdekte Coronavirus (Covid-19) is in maart 2020 ook in Nederland (en elders in de wereld) aangekomen. Er zijn ongekende maatregelen genomen om het virus te beheersbaar te houden. De naar aanleiding hiervan ontstane crisis was per ultimo 2019 nog niet aan de orde en niet van invloed op de financiële huishouding van WoonInvest. De gevolgen van het Coronavirus worden hi-ermee aangemerkt als gebeurtenissen na balansdatum die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie op balansdatum en worden derhalve niet verwerkt in de jaarrekening 2019.

16 Verantwoording Wet normering Topinkomens (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering Topinkomens (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op WoonInvest van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen.

De WNT is van toepassing op WoonInvest.

Het voor WoonInvest toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 183.000. Voor WoonInvest geldt het WNT- maximum voor woningcorporaties, klasse G.

BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN

1a. *Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionars worden aangemerkt.*

GEGEVENS 2019

bedragen x € 1	M.L. Straks
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	156.418
Beloningen betaalbaar op termijn	22.082
<i>Subtotaal</i>	178.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	183.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	178.500
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

GEGEVENS 2018

bedragen x € 1	M.L. Straks
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	153.165
Beloningen betaalbaar op termijn	21.271
<i>Subtotaal</i>	174.436
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	176.000
Totale bezoldiging	174.436

1b. *Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking kalendermaand 1 t/m 12.*

In 2019 zijn er geen leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

GEGEVENS 2019

bedragen x € 1

	M. de Bruyn	H.J. van den Bosch	W.W.M. Ackermans	R. van Hattem	P.M.M. Rutten	S. Ayranci
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 30/6	01/07 - 31/12
Bezoldiging						
Totale bezoldiging	20.400	13.800	13.800	13.800	6.900	6.900
Individueel toepasselijke bezoldiging-smaximum	27.450	18.300	18.300	18.300	9.150	9.150
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

GEGEVENS 2018

bedragen x € 1

	M. de Bruyn	H.J. van den Bosch	W.W.M. Ackermans	R. van Hattem	P.M.M. Rutten	S. Ayranci
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	N.v.t.
Bezoldiging						
Totale bezoldiging	19.895	13.325	13.325	13.325	13.325	0
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	26.400	17.600	17.600	17.600	17.600	0

1d. Topfunctionarissen alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt met een bezoldiging van € 1.700 of minder.

In 2019 zijn er geen topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.700 of minder.

1e. De totale bezoldiging van een topfunctionaris alsmede degene die op grond van zijn/haar voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris wordt aangemerkt, voor al zijn/haar functies bij één WNT-instelling en eventuele aan deze WNT-instelling gelieerde rechtspersonen.

In 2019 is het niet van toepassing dat de totale bezoldiging van een topfunctionaris alsmede degene die op grond van zijn/haar voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris wordt aangemerkt, voor al zijn/haar functies bij één WNT- instelling en eventuele aan deze WNT-instelling gelieerde rechtspersonen.

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

In 2019 zijn er geen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt uitbetaald.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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.

GESCHIEDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2019 (na voorgestelde resultaatbestemming)

(x € 1.000)

ACTIVA	DAEB 31-12-2019	DAEB 31-12-2018
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	5.717	4.855
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.002.368	943.847
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.502	13.868
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.856	8.134
Totaal vastgoedbeleggingen	1.022.726	965.849
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	7.561	7.644
Deelneming Niet-DAEB	236.243	197.796
Interne lening aan Niet-DAEB	111.676	114.916
Leningen u/g	162	284
Te amortiseren hedges (debet)	57.396	58.660
Totaal financiële vaste activa	413.038	379.300
Som der vaste activa	1.441.481	1.350.004
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	260	0
Overige voorraden	0	19
	260	19
Vorderingen		
Huurdebiteuren	313	395
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2	2
Overige vorderingen	725	192
Overlopende activa	84	416
Totaal vorderingen	1.124	1.005
Liquide middelen	11.981	33.258
Som der vlottende activa	13.365	34.282
TOTAAL ACTIVA	1.454.846	1.384.287

GESCHIEDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2019 (na voorgestelde resultaatbestemming)

(x € 1.000)

PASSIVA	DAEB 31-12-2019	DAEB 31-12-2018
Eigen Vermogen		
Herwaarderingsreserve	647.372	570.561
Overige reserves	273.183	260.473
Totaal eigen vermogen	920.555	831.034
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	5.291	1.650
Latente belastingverplichtingen	6.437	4.507
Overige voorzieningen	621	175
Totaal voorzieningen	12.349	6.332
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	432.476	438.415
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	14.063	12.963
Interne lening van DAEB	0	0
Overige schulden	42.078	41.965
Totaal langlopende schulden	488.617	493.343
Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	25.310	44.145
Schulden aan leveranciers	508	1.909
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.115	1.121
Pensioenen	67	66
Overige schulden	152	131
Overlopende passiva	6.173	6.206
Totaal kortlopende schulden	33.325	53.578
TOTAAL PASSIVA	1.454.846	1.384.287

GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019

(x € 1.000)

	DAEB 2019	DAEB 2018
Huuropbrengsten	50.403	49.504
Opbrengsten servicecontracten	3.529	3.512
Lasten servicecontracten	-3.360	-3.244
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.018	-4.804
Lasten onderhoudsactiviteiten	-13.609	-12.347
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.742	-7.090
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	25.203	25.531
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15	-328
Toegerekende organisatiekosten	-50	-27
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-54	145
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-89	-210
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.627	1
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	40.415	147.539
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		0
verkocht onder voorwaarden	575	772
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	43.617	148.312
Opbrengst overige activiteiten	92	37
Kosten overige activiteiten	0	-108
Netto resultaat overige activiteiten	92	-71
Overige organisatiekosten	-1.248	-817
Leefbaarheid	-592	-568
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	88
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	16	30
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	2
Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.020	-41.543

GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019

(x € 1.000)

	DAEB 2019	DAEB 2018
Saldo financiële baten en lasten	-15.004	-41.423
Resultaat voor belastingen	51.979	130.754
Vennootschapsbelasting	-826	5.179
Resultaat deelnemingen	38.447	43.505
Resultaat na belastingen	89.600	179.438

KASSTROOMOVERZICHT 2019 (DIRECTE METHODE)

(x € 1.000)

	DAEB 2019	DAEB 2018
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	49.400	48.494
Vergoedingen	3.454	3.381
Overige bedrijfsontvangsten	96	25
Renteontvangsten	2.119	2.230
	55.069	54.130
<i>Uitgaven</i>		
Personeelsuitgaven	-3.439	-3.793
Onderhoudsuitgaven	-12.953	-10.620
Overige bedrijfsuitgaven	-8.947	-7.869
Renteuitgaven	-17.439	-42.772
Sectorspecifieke heffingen	0	-525
Verhuurdersheffing	-5.035	-4.970
Leefbaarheidsuitgaven	-592	-568
Vennootschapsbelasting	693	1.488
	-47.712	-69.629
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.357	-15.499
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	15	0

KASSTROOMOVERZICHT 2019 (DIRECTE METHODE)

(x € 1.000)

	DAEB 2019	DAEB 2018
<i>Uitgaven</i>		
Nieuwbouw huur woon- en niet woongelegenheden	-6.649	-9.154
Woningverbeteringen	-456	-460
Aankoop woongelegenheden voor exploitatie	0	-328
Aankoop woongelegenheden voor doorverkoop (VOV)	-507	-112
Investeringen overig	-1.137	-126
Externe kosten bij verkoop	-18	-6
	-8.767	-10.186
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangen aflossingen interne lening	3.240	6.417
Ontvangsten overig	135	890
Uitgaven overig	0	0
	3.375	7.307
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-5.377	-2.879
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	100.500	0
Aflossing door WSW geborgde leningen	-123.757	-30.877
Aflossing interne lening	0	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	0	0
	-123.757	-30.877
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-23.257	-30.877
Netto-Kasstroom	-21.277	-49.255
<i>Verloop liquide middelen</i>		
Saldo liquide middelen primo	33.258	82.513
Netto kasstroom	-21.277	-49.255
Saldo liquide middelen ultimo	11.981	33.258

GESCHIEDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2019 (na voorgestelde resultaatbestemming)

(x € 1.000)

ACTIVA	Niet-DAEB 31-12-2019	Niet-DAEB 31-12-2018
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	0	0
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	356.684	324.038
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.766	6.989
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
Totaal vastgoedbeleggingen	365.450	331.027
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	487	0
Deelneming Niet-DAEB	0	0
Interne lening aan Niet-DAEB	0	0
Leningen u/g	0	0
Te amortiseren hedges (debet)	0	0
Totaal financiële vaste activa	487	0
Som der vaste activa	365.937	331.027
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	236	0
Overige voorraden	0	0
	236	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	101	60
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige vorderingen	70	50
Overlopende activa	94	650
Totaal vorderingen	265	760
Liquide middelen	2.770	1.138
Som der vlottende activa	3.271	1.898
TOTAAL ACTIVA	369.208	332.925

GESCHIEDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2019 (na voorgestelde resultaatbestemming)

(x € 1.000)

PASSIVA	Niet-DAEB 31-12-2019	Niet-DAEB 31-12-2018
Eigen Vermogen		
Herwaarderingsreserve	162.998	130.361
Overige reserves	73.245	67.435
Totaal eigen vermogen	236.243	197.796
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	0	0
Latente belastingverplichtingen	827	579
Overige voorzieningen	39	42
Totaal voorzieningen	866	621
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	10.750	11.000
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	8.226	6.893
Interne lening van DAEB	111.676	114.916
Overige schulden	192	179
Totaal langlopende schulden	130.844	132.988
Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	250	250
Schulden aan leveranciers	115	429
Belastingen en premies sociale verzekeringen	262	206
Overige schulden	36	31
Overlopende passiva	592	604
Totaal kortlopende schulden	1.255	1.520
TOTAAL PASSIVA	369.208	332.925

GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019

(X € 1.000)

	Niet-DAEB 2019	Niet-DAEB 2018
Huuropbrengsten	14.486	13.997
Opbrengsten servicecontracten	142	123
Lasten servicecontracten	-118	-90
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.178	-1.156
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.181	-2.872
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.046	-1.201
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.105	8.801
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	698
Toegerekende organisatiekosten	-23	-21
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-374
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-23	303
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.336	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	31.301	38.856
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	0
	447	95
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	33.084	38.951
Opbrengst overige activiteiten	501	489
Kosten overige activiteiten	-315	-327
Netto resultaat overige activiteiten	186	162
Overige organisatiekosten	-286	-180
Leefbaarheid	-118	-75
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	0
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	1	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.551	-2.679

GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019

(X € 1.000)

	Niet-DAEB 2019	Niet-DAEB 2018
Saldo financiële baten en lasten	-2.550	-2.679
Resultaat voor belastingen	39.398	45.283
Vennootschapsbelasting	-951	-1.083
Resultaat deelnemingen	0	0
Resultaat na belastingen	38.447	44.200

KASSTROOMOVERZICHT 2019 (DIRECTE METHODE)

(x € 1.000)

	Niet-DAEB 2019	Niet-DAEB 2018
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	14.675	14.060
Vergoedingen	141	122
Overige bedrijfsontvangsten	510	479
Renteontvangsten	2	0
	15.328	14.661
<i>Uitgaven</i>		
Personeelsuitgaven	-924	-833
Onderhoudsuitgaven	-2.569	-2.599
Overige bedrijfsuitgaven	-2.677	-1.669
Renteuitgaven	-2.468	-2.685
Sectorspecifieke heffingen	0	-163
Verhuurdersheffing	-487	-498
Leefbaarheidsuitgaven	-118	-75
Vennootschapsbelasting	-692	-1.488
	-9.935	-10.010
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	5.393	4.651
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	229	1.103
<i>Uitgaven</i>		

KASSTROOMOVERZICHT 2019 (DIRECTE METHODE)

(x € 1.000)

	Niet-DAEB 2019	Niet-DAEB 2018
Nieuwbouw huur woon- en niet woonegelegenheden	0	0
Woningverbeteringen	-9	-141
Aankoop woonegelegenheden voor exploitatie	0	0
Aankoop woonegelegenheden voor doorverkoop (VOV)	-461	-352
Investerings overig	0	-1
Externe kosten bij verkoop	-23	-17
	-493	-511
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangen aflossingen interne lening	0	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	-7	-9
	-7	-9
<i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i>	-271	583
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing door WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing interne lening	-3.240	-6.417
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	-250	-250
	-3.490	-6.667
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	-3.490	-6.667
Netto-Kasstroom	1.632	-1.433
<i>Verloop liquide middelen</i>		
Saldo liquide middelen primo	1.138	2.571
Netto kasstroom	1.632	-1.433
Saldo liquide middelen ultimo	2.770	1.138

OVERIGE GEGEVENS**Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming**

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatverdeling. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

BIJLAGE: DIT ZIJN ONZE KENGETALLEN

KENGETALLEN OVER HET JAAR	2019 (MARTKWAARDE)	2018 (MARTKWAARDE)	2017 (MARTKWAARDE)	2016 (MARTKWAARDE)	2015 (MARTKWAARDE)
Aantal verhuureenheden ultimo boekjaar					
1 Woningen					
a. in exploitatie	8.673	8.573	8.573	8.587	8.631
b. woonwagens/standplaatsen	22	24	24	24	24
c. in aanbouw	0	98	98	0	0
2 Garages/Parkeerplaatsen	1.244	1.217	1.217	1.218	1.225
3 Bergingen e.d.	231	231	231	240	238
Totaal	10.170	10.143	10.143	10.069	10.118
Personeelsbezetting (voltijds, ultimo boekjaar)					
a Financien & ICT	12,56	13,5	12,7	11,3	10,2
b Vastgoed	14,92	15,0	16,0	16,9	18,9
c Wonen	30,10	29,8	28,9	31,3	32,1
d Staf	7,86	8,4	6,5	10,1	8,9
Totaal	65,4	66,7	64,1	69,6	70,1
Verhuur en incasso					
1 Woningmutaties	449	547	457	536	578
2* a. woningen (kale huur ≤ € 424,44)	921	835	987	1.018	1.040
b. woningen (kale huur > € 424,44)	7.774	7738	7.586	7.569	7.591
3 Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,72%	0,90%	1,03%	0,97%	0,95%
4 Huurderving in % van de jaarhuur	1,18%	1,15%	1,01%	1,30%	1,38%
Prijs-kwaliteitverhouding					
1 Gemiddeld aantal punten WWS	154	153	153	153	154
2 Gemiddelde netto huurprijs (per maand)	621	607	596	600	590

KENGETALLEN OVER HET JAAR	2019 (MARTKWAARDE)	2018 (MARTKWAARDE)	2017 (MARTKWAARDE)	2016 (MARTKWAARDE)	2015 (MARTKWAARDE)
Financiële continuïteit					
1 Liquiditeit (current ratio)	0,5	0,7	4,5	2,0	1,2
2 Solvabiliteit	62,4%	59,1%	53,9%	53,1%	49,6%
3 Rentabiliteit eigen vermogen	-0,2%	21,6%	2,2%	14,5%	4,1%
4 Rentabiliteit totaal vermogen	1,1%	15,9%	2,9%	9,5%	2,3%
Onderhoud					
1 Normaal onderhoud per woning	447	375	346	350	315
2 Plan- en projectmatig onderhoud per woning	1.230	1.168	1.127	1.009	886
Balans en winst- en verliesrekening					
1 Eigen vermogen per woning	106.140	96.796	75.862	74.041	62.780
2 Overige voorzieningen per woning	1.524	951	1.772	2.004	1.573
3 Totaal opbrengsten per woning	7.973	7.892	7.775	7.850	7.664
4 Waardemutaties per woning	8.844	21.843	112	9.428	1.009
5 Overige bedrijfslasten per woning	3.875	3.644	3.546	3.186	2.946
6 Renteresultaat per woning	2.024	5.155	2.384	2.449	2.387
7 Jaarresultaat per woning	234	20.931	1.691	10.746	2.581

