

JAARVERSLAG 2019

Inhoudsopgave

	Blz.
Voorwoord	3
Hoofdstuk 1 Algemene ontwikkelingen	5
Hoofdstuk 2 De organisatie	8
Hoofdstuk 3 Woningbezit	12
Hoofdstuk 4 Kwaliteit van het bezit	15
Hoofdstuk 5 Huurbeleid	18
Hoofdstuk 6 Betrekken bewoners bij beleid en beheer	21
Hoofdstuk 7 Leefbaarheid	23
Hoofdstuk 8 Wonen en zorg	24
Hoofdstuk 9 Samenwerking	25
Hoofdstuk 10 Financiën	26
Verslag Raad van Commissarissen	32
Jaarrekening 2019	42
Overige gegevens	81

Missie

‘Goed en betaalbaar wonen in ons werkgebied, met aandacht voor sociale vraagstukken en verduurzaming.’

Voorwoord

Het verslagjaar 2019 is het jaar waarin bleek dat fusie geen haalbare kaart was. Vanzelfsprekend was dat een teleurstellende uitkomst. Anderhalf jaar werk leverde niet het gehoopte resultaat op. Toch was er geen enkele reden om bij de pakken neer te zitten. We zijn het traject zonder het risico op een verdrinkingsdood gestart. Het mooie was juist dat het water niet aan de lippen stond zodat er wat te kiezen viel en zodat er ruimte was om tegenvallers op te vangen.

Er leiden altijd meerdere wegen naar Rome. Er is nooit slechts één route, zonder hobbels en alleen maar voordelen. Fuseren zou voordelen bieden en brengt ook te managen risico's met zich mee. Dat geldt ook voor het scenario waar we nu in stappen: krachtig voorwaarts vanuit een zelfstandige status. We kunnen binnen de branche door actief kennis uit te wisselen aan alle grootteklassen recht doen vermits de basis goed is. Bij ons is dat zo. Vanzelfsprekend houden wij ogen en oren geopend. De wereld verandert. Soms gaat dat snel en soms langzaam.

Gelukkig zijn we goed verankerd in ons werkgebied en in de regio. Dat geeft het vertrouwen dat we gekend blijven. Onze organisatie staat te popelen om de eigen organisatie opnieuw uit te vinden. Dat doen we vanuit onszelf en vooral ook samen met onze belanghebbenden. Vanuit onze kracht dus! Leonardo da Vinci zei ooit al eens: 'De mens zal met grote vleugels, doordat hij tegen de weerstand biedende lucht kracht weet te ontwikkelen, met succes de lucht overwinnen en zich op haar kunnen verheffen'. Zo herontwerpen wij onze vleugels en zien wij onze belanghebbenden als noodzakelijke verheffende kracht.

Terugblik 2019

Onze woningstichting heeft ieder jaar weer een jaarplan dat blaakt van ambities. Die gaan over onze basisdienstverlening: woningen verhuren, beheren, onderhouden, bouwen en verbeteren. Heel sexy is dat niet. Maar wel ontzettend nodig om de kwaliteit van sociale huurwoningen in leefbare wijken te waarborgen. We doen dit goed en daar zijn we trots op. Door de waardering die we krijgen blijven we ons beste beentje voor zetten voor onze huurders en belanghouders. Samen met hen zitten we in een positieve spiraal. Ook in 2019 namen we ons een hoop voor. Het is dan goed om in een terugblik te laten zien wat we daarvan waar gemaakt hebben en waar we nog niet aan toe zijn gekomen. Soms is het ook zo dat gaandeweg een jaar blijkt dat bepaalde doelen niet meer actueel zijn of dat nieuwe doelen in beeld zijn gekomen. De verantwoording over al deze zaken geef ik graag puntsgewijs hieronder aan.

De doelen die we voorzagen en die we ook waargemaakt hebben in 2019:

- De samenwerking met alle partners in ons werkgebied is kwalitatief goed gebleven.
- Alle woningen zijn bij nieuwe verhuur passend toegewezen aan de doelgroep met recht op huurtoeslag.
- Het verder verbeteren van onze dienstverlening is door onze huurders gewaardeerd met bovengemiddelde scores.
- Wij hebben onze huurdersvertegenwoordigers optimaal gefaciliteerd om hun eerste volle jaar als nieuw bestuur tot een succes te maken.
- De beheerorganisatie voor onze nieuwe automatiseringssystemen is opgetuigd. Medewerkers beheren de automatisering vanuit hun rol van key-user.
- Wij hebben werkafspraken gemaakt met onze bewonerscommissies om het goed functioneren van de bewonerscommissie en een goede samenwerking met de corporatie te waarborgen.
- Huisvesten van statushouders en bijzondere doelgroepen is conform doelstelling gerealiseerd. Hiermee hebben we een belangrijke maatschappelijke bijdrage geleverd voor een kwetsbare groep huurders.

De doelen die vervielen omdat de actualiteit is gewijzigd in 2019:

- Wij wilden in 2019 starten met de nieuwbouwprojecten Schippersvaartweg, het Zilt en Bavo. Door vertraging in ruimtelijke ordeningsprocedures schuiven deze projecten door naar 2020.
- De voorgenomen fusie met Dunavie ging niet door vanwege onoverbrugbare weerstand bij hun huurdersorganisatie en gewijzigde financiële plaatjes bij beide organisaties. De keuze is gemaakt om als zelfstandige corporatie door te gaan. Vraagstuk daarbij is op te tekenen hoe we de eigen organisatie gaan versterken zodat wij toekomstbestendig blijven.

De doelen die we nieuw hebben toegevoegd omdat de actualiteit dat van ons vroeg in 2019:

- Eerder starten met het actualiseren van ons ondernemingsplan.
- Het uitvoeren van een medewerkeronderzoek. Dat was spannend om te doen omdat we middenin in een fusieverkenning zaten. Echter meenden wij dat we juist dan medewerkers volop de gelegenheid moesten geven om hun stem te laten horen. De algemene tevredenheid van onze medewerkers bleek boven het landelijke benchmarkgemiddelde te zitten.

De doelen die we voorzagen, nog steeds actueel zijn, maar waar we niet aan toe zijn gekomen of niet hebben gerealiseerd in 2019:

- De slaagkans voor de sociale doelgroep is gestegen en voor de lage middeninkomens is het gedaald. Onze ambitie was om ze gelijk te houden.
- Het gezamenlijk schouwen met de gemeente is niet gelukt. Vanwege de gemeentelijke fusie en het verlate aantreden van een medewerker die specifiek voor deze klus is vrijgemaakt schuift dit doel door naar 2020.
- De doelstelling ten aanzien van het upgraden van de label F en G-woningen naar minimaal label B is nog niet gelukt. Een gerichte actie om huurders met open verbrandingstoestellen en/of die weigeren mee te werken over de streep te trekken is in het vierde kwartaal 2019 uitgevoerd.

Vooruitblik 2020

Het werk van een woningstichting kent een grote mate van consistentie. De beat is vaak hetzelfde maar de bekende melodie kent van jaar tot jaar wel wat variatie. Van het ene op het andere jaar gaan we dus niet ineens heel andere dingen doen. Toch is ieder jaar weer bijzonder en een beetje anders. Onze buitenwereld bepaalt voor een groot deel de dynamiek, we zijn immers een maatschappelijke organisatie.

Zo is het wettelijk mogelijk geworden om voor de duur van maximaal vijftien jaar tijdelijke woningen te bouwen op gronden met een bestemming 'niet-zijnde wonen'. Samen met de gemeente en andere partijen verkennen we in 2020 of en welke mogelijkheden dit voor ons meebrengt. Concreet gaat het om het vinden van geschikte locaties. Dit zou voor mensen die met spoed een woning nodig hebben een welkom aanbod kunnen zijn.

Het sociaal huurakkoord dat gesloten is tussen Aedes en de Woonbond en dat de minister met wetgeving ondersteunt, krijgt verder vorm in ons huurbeleid in 2020.

We verwachten in 2020 een nieuwe woonvisie en omgevingsvisie vanuit de nieuwe gemeente Noordwijk. Volgens planning is de woonvisie voor de zomer gereed, de omgevingsvisie loopt door in het tweede halfjaar. In 2020 is de gemeente naar wij verwachten ook volop bezig met het schrijven van hun warmtevisie waarin staat hoe op wijkniveau de warmte geregeld wordt. Dit is een belangrijk document voor ons omdat de keuzes die de gemeente daarin maakt direct bepalen welke investering wij kunnen doen om onze woningen te verduurzamen. Ook in 2020 maken gemeenten, volgens de landelijke Taskforce Wonen en Zorg, een concrete analyse van de opgave op het vlak van wonen en zorg. De gemeente legt dit in een woonzorgvisie vast en maakt hier in 2021 prestatieafspraken over. Op al deze processen leveren wij gevraagd en ongevraagd reactie omdat ze een belangrijke context vormen voor ons werk.

Voor de zomer van 2020 leveren we een geactualiseerd ondernemingsplan op. Dit plan vormt een belangrijke schakel naar de toekomst. We zijn een corporatie die goede volkshuisvestelijke prestaties levert. Hoe kunnen we de eigen organisatie versterken om ervoor te zorgen dat we dit ook richting de toekomst waarborgen? Ons 'leitmotif' voor het komende jaar.

Last but not least zult u de bekende melodie van onze basisdienstverlening blijven horen. Want te midden van alle tumult om ons heen blijft een goede dienstverlening onze signatuur.

Merlien Welzijn

Bestuurder

Hoofdstuk 1 Algemene ontwikkelingen

Onze opgave

In de gesprekken over onze toekomst hebben wij in 2018 onze visie, missie en kernwaarden herijkt. De (herijkte) visie luidt:

'Sint Antonius van Padua is een sociale verhuurder in de woningmarktregio Holland Rijnland en in het bijzonder in de gemeente Noordwijk. Voor mensen die niet volledig op eigen kracht hun huisvesting kunnen organiseren, bieden wij een betaalbare woning. Vanuit onze lokale verankering staan wij dicht bij onze klanten, weten we wat er speelt in hun leefomgeving en dragen wij bij aan nijpende sociale vraagstukken. Vanuit onze maatschappelijke verantwoordelijkheid dragen wij eraan bij dat het gebruik van fossiele brandstoffen wordt beperkt. Als werkgever bieden we een uitdagend werkklimaat voor medewerkers. Professionaliteit in een 'dorpse' cultuur is daarbij het uitgangspunt.'

Deze visie is met de opgenomen (kleine) aanvullingen actueel en geldend. Onze (herijkte) missie luidt:

'Goed en betaalbaar wonen in ons werkgebied, met aandacht voor sociale vraagstukken en verduurzaming.'

Deze missie is met de aanvulling weer actueel en geldend. Onze (herijkte) kernwaarden zijn:

'Resultaatgericht, Samen(werkend), Professioneel en Vindingrijk'.

De nieuwe kernwaarden zijn actueel en geldend. Geactiveerd door deze kaders hebben wij de verschillende opgaven in 2019 opgepakt. In ons nieuwe ondernemingsplan stellen we de visie, missie en kernwaarden (wellicht na aanpassing) vast.

Borgingsplafond WSW

Op 15 juli 2019 heeft het WSW het borgingsplafond vastgesteld op basis van onze investerings- en herfinancieringsprognose conform de dPi 2018. Op 28 augustus 2019 heeft het WSW dit verhoogd voor de jaren 2019 (€ 72,6 miljoen), 2020 (€ 75,6 miljoen), en 2021 (€ 77,1 miljoen) zodat wij een variabele hoofdsomlening konden aantrekken in verband met naderende investeringen. Onze prognose geeft aan dat we in september 2020 wederom een verhoging nodig hebben. WSW beoordeelt dit in de eerste helft van 2020.

Strategisch Voorraad Beleid en wensportefeuille

In 2017 zijn we gestart met het nieuwe SVB en hebben we onze wensportefeuille voor 2030 gedefinieerd. In hoofdstuk 4 van het jaarverslag kunt u de voortgang van de wensportefeuille volgen. Als we de wensportefeuille van 2030 willen halen hebben we behalve de drie projecten die nu in voorbereiding zijn, nog meer locaties nodig voor het realiseren van onze doelstellingen. Wij hebben zelf geen grond meer. Dat betekent dat we voor nieuwe plannen vanaf 2023 alleen nog via samenwerkingsconstructies nieuwe woningen kunnen realiseren. Een goede positionering door de gemeente is hierbij van vitaal belang. Hierover hebben we intussen prestatieafspraken gemaakt. We onderzoeken in 2020 tevens of we voor de realisatie van woningen 'warme grond' kunnen kopen (grond met een woonbestemming).

Lokale ontwikkelingen

Wij participeren in het regionale woonruimteverdelingsstelsel van Holland Rijnland. We zien dat het aantal woningzoekenden dat zich inschreef van januari naar december 2019 een almaar stijgende lijn vertoont. Het aandeel actief woningzoekenden is daarbij gestegen van 18 naar 24%. Analyses laten zien dat zowel de zoektijd als de inschrijftijd oplopen. Opgeleverde nieuwbouwwoningen kunnen rekenen op een stijgend aantal reacties. Van gemiddeld 84 reacties per woning in 2017 naar 110 in 2018 en 174 in 2019. De gemiddelde wachttijd was, afhankelijk van het exacte woningtype, globaal zeven jaar.

Door problemen in diverse ruimtelijke ordeningsprocedures liepen onze geplande drie woningbouwprojecten vertraging op. Ook in 2019 konden deze projecten, ondanks de diverse escalatiegesprekken, niet starten. De huidige planning beziend lijkt het er sterk op dat we met de Bavo en het Zilt in 2020 starten. Het is op dit moment nog onduidelijk wanneer we met de Schippersvaartweg kunnen starten. De bouw van vrijesectorwoningen door andere partijen in ons werkgebied ging wel gestaag door. Hierdoor is het percentage sociale huurwoningen licht gedaald, van de gewenste en via woonvisie en prestatieafspraken afgesproken 30% naar 28%.

In 2018 hebben de gemeenten Noordwijkerhout en Noordwijk gewerkt aan de totstandkoming van de fusie tussen de beide gemeenten die per 1 januari 2019 een feit werd. Het jaar 2019 stond voor het ambtelijk apparaat nog erg in het teken van elkaar vinden en het aantrekken van personeel voor een veelheid aan vacatures.

De woningstichtingen NWS (Noordwijk), Vooruitgang (Sassenheim) en Stek (Hillegom, Lisse, Teylingen) hebben gewerkt aan een juridische fusie die begin 2020 naar verwachting bekrachtigd wordt. In 2019 hebben wij samen met de gemeente Noordwijk en de NWS gesproken over de wenselijkheid van deels gezamenlijke prestatieafspraken vanaf 2020.

Landelijke ontwikkelingen

De Autoriteit wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben een gezamenlijk beoordelingskader gepubliceerd in 2018. Hierbij varen de genoemde organisaties meer op elkaars inzichten en werken zij actief aan het verminderen van de administratieve last voor de woningcorporaties. In het dPi-proces is de verminderde administratieve last voor ons zichtbaar geworden.

De Autoriteit wonen houdt sinds 2016 toezicht op het WSW. In juli 2019 concludeerde de Aw dat het risicokapitaal van het WSW niet toereikend was om mogelijke verliezen van het WSW te dekken. Vanaf 2020 dient naast de obligoverplichting (2019: 3,85%) ook rekening te worden gehouden met de obligo-inning (2020: 0,035%).

Op het niveau van onze belangenvereniging Aedes heeft 2019 vooral in het teken gestaan van het werken aan de Aedes Agenda 2020-2023. De vijf prioriteiten die gesteld zijn gaan over betaalbare huren, voldoende en passende woningen, duurzame woningen zonder extra woonlasten, gemengde wijken, goede randvoorwaarden en bedrijfsvoering. Ook heeft Aedes gewerkt aan het sociaal huurakkoord. Dit handelt over betaalbare huren. Wetgeving moet gewijzigd worden om mogelijk te maken dat de maximale huursomstijging aangepast wordt.

Ook is wetgeving nodig om na huurverlaging of huurbevrozing de huur weer te verhogen naar het oude niveau of het niveau zonder huurbevrozing als het inkomen weer gestegen is. Het sociaal huurakkoord is een landelijk kader met ruimte voor maatwerk op lokaal niveau, vermits dit vastgelegd is in de prestatieafspraken. De inzet vanuit Aedes ten aanzien van het klimaatakkoord is nog steeds dat de huurder niet de rekening mag krijgen en dat de verhuurdersheffing de investeringsruimte ernstig beperkt en dus afgeschaft zou moeten worden.

Inkomens net boven de Daeb huurgrens (€ 36.798)

Voor mensen met een inkomen dat te hoog is voor een Daeb woning, maar te laag voor een vrije sector huurwoning of een koopwoning, is het erg moeilijk om een woning te vinden. Wij willen deze lage middeninkomensgroep helpen en hebben in ons scheidingsplan, naast de huidige 60 niet-Daeb woningen nog eens 335 woningen aangewezen als niet-Daeb woning. Bij mutatie (na 1 januari 2018) krijgen deze woningen een niet-Daeb contract. In 2019 zijn dertien woningen op deze manier overgeheveld van Daeb naar niet-Daeb. Tevens is er de mogelijkheid bij toewijzing om 10% van de vrijgekomen woningen toe te wijzen aan de bedoelde groep. In 2019 is hier twee keer gebruik van gemaakt.

Dit jaar hebben wij geen woning (2018: een, 2017: drie) verkocht met Koopstart aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 45.000. De regeling kent geen terugkoopverplichting en bij doorverkoop wordt de korting met ons verrekend, rekening houdend met een percentage van de winst of het verlies.

Governance Ministerie, Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)

Sinds 2018 voert de Aw (als onderdeel van de ILT) haar beoordelingen risicogericht en gespreid in de tijd uit. Op basis van deze risicogerichte benadering zagen zij geen aanleiding ons in 2019 integraal te onderzoeken. Dit betekent dat zij ons geen interventies opleggen en geen toezichtafspraken met ons maken.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

In oktober 2019 spraken wij met het WSW naar aanleiding van de business risk beoordeling. Daarin wisselden we uit dat wij bezig zijn met een nieuwe toekomstvisie via een nieuw ondernemingsplan. Ook spraken wij over hoe wij omgaan met ons duurzaamheidsbeleid in afwachting van de gemeentelijke warmtevisie, waarbij wij een behoudende koers varen omdat de warmtevisie nodig is om concrete plannen per wijk te maken. Verder spraken we af dat we de vastlegging van ons investeringsbeleid verder verbeteren.

Aedes benchmark

De door Aedes en haar partners opgestelde benchmark, die zich op de beheerlasten en de dienstverlening richt, kent drie categorieën: A, B en C. Op basis van het jaar 2018 zijn wij ingedeeld in de categorie ABAA, voor achtereenvolgens bedrijfslasten, huurdersoordeel, onderhoud en verbetering en duurzaamheid.

Aandacht voor belanghouders

Om onze verantwoordelijkheid als maatschappelijk ondernemer naar behoren te vervullen en de belangen van de huurders en woningzoekenden te behartigen, besteden we veel tijd en aandacht aan onze belanghouders, zoals de gemeente, politiek, huurdersorganisatie, bewonersgroepen en andere maatschappelijke organisaties.

In 2019 ondersteunden en participeerden we in de achterbanraadpleging die Stichting Huurdersbelangen Noordwijkerhout en De Zilk (HBNZ) organiseerde. De bijeenkomst werd goed bezocht door voornamelijk huurders. Ruim 130 huurders waren aanwezig. Ook de politiek was aanwezig. De raadpleging stond in het teken van de fusieverkenning. Ook werden er vragen gesteld over nieuwbouwmogelijkheden, doorstroming op de woningmarkt en alternatieve woonvormen.

Deze punten worden verder uitgewerkt, enerzijds samen met de gemeente in de woonvisie maar ook in ons eigen ondernemingsplan.

Elk jaar nodigen wij alle lokale politieke partijen in de gemeente Noordwijk uit om met elkaar van gedachten te wisselen over onze plannen en de veranderingen op volkshuisvestelijk gebied. Van onze uitnodiging wordt graag gebruik gemaakt. Belangrijke onderwerpen in de overleggen waren dit jaar de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor huurders, de bouwopgave en onze zoektocht naar een nieuwe toekomst.

Zorgorganisaties

In de gemeente Noordwijkerhout werken wij met de zorgorganisaties Topaz, Marente, Activite, Het Raamwerk en Stichting Philadelphia Zorg. Met deze organisaties, die ruimten van ons huren, hebben wij regelmatig overleg. Marente heeft een aantal gehuurde ruimten teruggegeven en onderzoekt haar aanwezigheid in de gemeente. Topaz wil de dienstverlening verbreden en zoekt verdere verankering in de gemeente Noordwijk. In 2020 intensiveren we de contacten met de zorgorganisaties en de gemeente als gevolg van de eerdergenoemde Taskforce Wonen en benodigde gemeentelijke woon-zorg visie.

Op naar een duurzame samenleving

De afspraken gesteld in het convenant met Aedes, gemiddeld een label B voor 2020 is door ons gehaald. Toch zijn we niet gestopt en blijven we doorgaan met het verder verduurzamen van ons bezit. In 2018 is het duurzaamheidsbeleid geactualiseerd en geven wij hier uitvoering aan. Ons doel is om de CO²-uitstoot te beperken en flinke besparingen te realiseren op het energieverbruik van onze huurders. In afwachting van de gemeentelijke warmtevisie nemen we nu echter geen kapitaalintensieve beslissingen (no regret).

Het platform van woningcorporaties Holland Rijnland heeft een beleidsmedewerker betrokken bij de gesprekken over de Regionale Energie Strategie (RES). Dat traject handelt vooral over bovengemeentelijke kansen voor samenwerking in de transitieopgave. In de omgevingsvisie neemt de gemeente haar beleidskeuzes voor de warmtevisie op. Consequenties van de warmtevisie moet de gemeente toetsen aan de RES.

Onze woningstichting heeft in 2019 deelgenomen aan de validatie van software die op allerlei aggregatieniveaus (buurt, wijk, gemeente, regio) scenario's voor het warmtevraagstuk kan doorrekenen voor alle belanghebbenden. Met de tool kan de vastgoedstrategie gekoppeld worden aan de ondergrondse energietransitie. Ook kan bekeken worden welke strategie de meest optimale kostenstructuur heeft. Het is in feite een analyse- en beslissingstool en geeft feitelijke informatie op basis van enerzijds openbare data over alle woningen verrijkt met data van ons zelf, specifiek ten aanzien van de sociale huurwoningen.

Hoofdstuk 2 De organisatie

Statutaire vestiging

Op 1 september 1918 is de RK Woningbouwvereniging Sint Antonius van Padua opgericht. Op 4 augustus 1994 is de vereniging omgezet in een stichting. De stichting is statutair gevestigd op Forum 5, 2211 LV te Noordwijkerhout. Wij hebben geen verbindingen met andere juridische entiteiten.

Kernwaarden

In 2018 hebben we onze kernwaarden herijkt. Onze kernwaarden zijn nu Resultaatgericht, Samen(werkend), Professioneel en Vindingrijk. Deze nieuwe kernwaarden zijn actueel en geldend. In 2020 gaan we meer inhoud geven aan deze herijkte kernwaarden via het ondernemingsplan. Zo worden de kernwaarden als gespreksonderwerp toegevoegd aan de gesprekkencyclus (planning, voortgang en beoordeling).

Jaarplannen en afdelingsplannen

Op basis van het jaarplan en de begroting voor 2019 hebben alle managers een werkplan voor het eigen team gemaakt. Veel teamdoelen zijn gehaald. Daarmee is het gros van de voorgenomen ambities waargemaakt. In dit document wordt daarvan verslag gelegd. Sommige doelen zijn door omstandigheden niet gerealiseerd. Deze doelen zijn in beeld en worden opnieuw ingepland. Het gaat om de volgende doelen:

- Het teamontwikkelingsprogramma zou in 2019 gekoppeld worden aan het proces van de fusieverkenning. Nu is duidelijk dat dit gekoppeld wordt aan het ondernemingsplan. In 2019 heeft het MT twee teamsessies gehad met een externe begeleider. Deze sessies stonden in het teken van elkaar zakelijk gezien beter leren kennen. Ook hebben we gesproken over de fusieverkenning. Uit deze gesprekken werd duidelijk dat de behoefte van het team vooral ligt in het koppelen van de teambuilding aan de inhoud van het werk. Het MT heeft in 2019 een gezamenlijke training crisisopvang gevolgd.
- Wonen en Vastgoed wilden in 2018 een gecombineerd calamiteitenplan opstellen. In 2019 is hiermee een start gemaakt. Door prioriteiten op andere vlakken wordt het stuk pas in 2020 voltooid.
- Op het gebied van automatisering liepen we vertraging op door onvoorziene omstandigheden. Gedurende het project waarin we ons primaire bedrijfssysteem, document archief systeem en enkele softwaremodules implementeerden bleek regelmatig dat er in de software zaken misgingen. Het herstel hiervan duurde lang. De consultants die hiervoor ingezet moesten worden door de leverancier waren feitelijk te weinig beschikbaar.

Al met al is ongeveer 95% van de voorgenomen doelen gerealiseerd. Een resultaat waar we trots op zijn. Vooral omdat 2019 extra dynamiek met zich meebracht rond het automatiseringsproject en de fusieverkenning.

Personeelsbeleid

Met alle medewerkers zijn gesprekken gevoerd over hun bijdrage aan het jaarplan via planningsgesprekken. Tussendoor zijn diverse voortgangsgesprekken gevoerd, inclusief minimaal één formeel voortgangsgesprek waarvan een verslag is gemaakt. Aan het einde van het jaar hebben alle medewerkers ook een beoordelingsverslag ontvangen. Ook in 2020 maken we afspraken over de persoonlijke ontwikkeling van medewerkers en leggen we afspraken vast waarmee zij een bijdrage leveren aan het jaarplan. Deze afspraken leggen we schriftelijk vast. Ook gaan we in 2020 een gesprekkencyclus ontwikkelen, die meer aansluit bij de organisatie die we willen zijn en leidt tot meer motivatie. Dit ontwikkelen we met medewerkers zelf. Het project heeft de werktitel 'Belonen en Waarderen'.

Verder voeren we werk gerelateerde overleggen met als doel het verbeteren van de dienstverlening en het voor zijn dan wel snel oplossen van problemen. Alle medewerkers houden zich aan het gedrags- en integriteitsprotocol, zoals opgetekend in onze personeelsgids. Er zijn geen meldingen van misstanden of interne klachten gemeld.

Op het gebied van organisatieontwikkeling hebben diverse werkzaamheden plaatsgevonden. We zijn bezig om verantwoordelijkheden neer te leggen daar waar ze horen, waardoor medewerkers de ruimte hebben om naar eigen professioneel inzicht beslissingen te nemen in de dagelijkse praktijk. Het vergroten van kennis is een vereiste voor het doen toenemen van het eigen oplossingsvermogen. Het vergroten van eigenaarschap geven we ook een impuls door onze participatie in het regionale samenwerkingsverband Bloei!. Dit door corporaties opgezette samenwerkingsverband stimuleert dat medewerkers zelf de regie nemen op de eigen loopbaan via onder meer het aanbieden van events, workshops, stage mogelijkheden, het uitwisselen van vacatures en gesprekken met ontwikkeladviseurs.

In 2020 onderzoekt Bloei! mogelijkheden om samen te werken met organisaties uit het maatschappelijk middenveld, zoals zorgorganisaties en gemeenten. Ook biedt Bloei! meer workshops aan die aansluiten bij het dagelijks werk.

Daarnaast hebben we in 2019 in nauwe samenwerking met de OR voor het eerst een medewerkersonderzoek gehouden. De bestuurder heeft de OR volledig de vrijheid gegeven bij het opstellen en selecteren van de vragen voor de meting. Alle medewerkers met een dienstverband bij Padua hebben deelgenomen aan de meting. De belangrijkste uitkomsten zijn dat de medewerkerstevredenheid bovengemiddeld is (zowel in de sector als ten opzichte van de andere organisaties in Nederland), medewerkers betrokken zijn, de werksfeer als goed wordt ervaren en medewerkers plezier hebben in het werk.

Belangrijke aandachtspunten waren de impact van de soms beperkte werking van het nieuwe automatiseringssysteem en baanonzekerheid als gevolg van de fusieverkenning. Wat medewerkers willen ontwikkelen zijn de samenwerking tussen teams en de feedback-vaardigheid. In 2020 gaan we op zoek naar aansprekende manieren om deze ontwikkeling verder te faciliteren. Op teamniveau zijn de uitkomsten besproken en acties benoemd, welke samen met de acties naar aanleiding van het onderzoek van de Soft Controls (2018) zijn geïntegreerd.

Tevens hebben we in 2019 onze personeelsgids geactualiseerd. Er zijn ook nieuwe personeelsregelingen toegevoegd. Zo hebben we nu onder meer een interne klachtenprocedure. Ook zijn we aan de slag gegaan met het vormgeven aan risicomanagement volgens de principes van het model van 'three lines of defence'. Dit betekent dat we toe werken naar een cultuur waarbij alle medewerkers het eigen werk controleren en via het vier-ogen principe ook door een collega laten controleren. Verder betekent het dat medewerkers via sturingsinformatie goed volgen wat er in hun werk gebeurt zodat zij daar zelf tijdig op kunnen ingrijpen of samen met de leidinggevende op kunnen bijsturen. De inzet op audits door een controller zou hierdoor kunnen afnemen.

Daarnaast zijn we in het verslagjaar verder aan de gang gegaan met het verder ontwikkelen van de beheerorganisatie om de mogelijkheden van het nieuwe automatiseringssysteem te verzilveren. De beheerorganisatie beheert de processen en de automatisering en jaagt het optimale gebruik van de automatiserings- en digitaliseringsmogelijkheden aan binnen de organisatie. In 2020 coördineert een voor ons nieuwe functionaris, de functioneel beheerder, de beheerorganisatie.

In 2019 zijn we verder gegaan met de strategische personeelsplanning. Met het MT hebben we een kwalitatieve en kwantitatieve analyse van ons personeel gemaakt. Hierdoor hebben we meer zicht op talenten, in-, door- en uitstroom en de benodigde formatie. Deze informatie dient als opmaat voor de te voeren planningsgesprekken, de begroting 2020, het organisatieplan 2020 en het ondernemingsplan. Zo kunnen we beter anticiperen op toekomstige ontwikkelingen in onze personele opbouw.

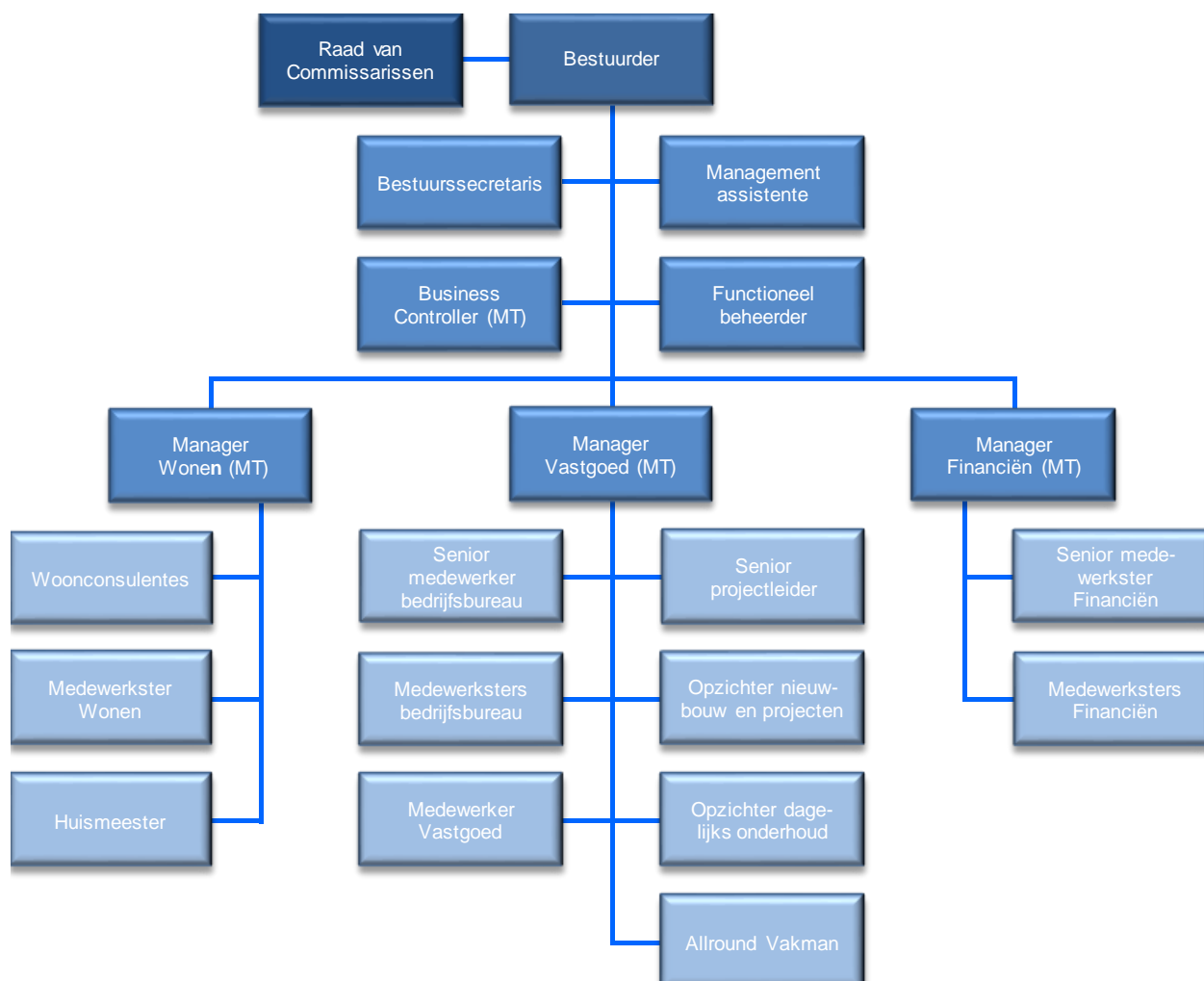
Ondernemingsraad (OR)

Sinds december 2018 hebben wij een ondernemingsraad (OR). In de OR hebben drie leden zitting. Iedere afdeling is vertegenwoordigd in de OR. In dit verslagjaar heeft geen wisseling plaatsgevonden binnen de OR. In 2019 zijn zeven overlegvergaderingen geweest. De volgende onderwerpen zijn onder meer besproken:

- integriteit
- scholing OR
- begroting 2020
- werkplan OR 2020
- organisatieplan 2020
- stakeholdermanagement
- strategische samenwerking
- het traject van het ondernemingsplan
- werving en selectie van de functioneel beheerder
- participatie in het regionale samenwerkingsverband Bloei!
- actualiseren van de personeelsgids en het toevoegen van personeelsregelingen
- opzetten, uitvoeren en bespreken van de uitkomsten van een medewerkersonderzoek
- integratie van de acties van het medewerkersonderzoek en het onderzoek naar de soft controls

De bestuurder en OR spreken elkaar over zaken die verplicht zijn vanuit de WOR maar vooral en juist ook over wat er simpelweg speelt in de organisatie. De agenda wordt ruimhartig opgesteld.

Organogram per 31 december 2019



Personele opbouw

De uitstroom in 2019 was bovengemiddeld voor ons. Twee medewerkers zijn uit dienst getreden en één medewerker heeft de pensioengerechtigde leeftijd bereikt. Tegenover de uitstroom van deze medewerkers hebben we in 2019 één nieuwe medewerker in dienst genomen. In verband met het onderzoek naar de strategische samenwerking en daarna het opstellen van het ondernemingsplan, kiezen we ervoor om openstaande vacatures vooralsnog in te huren. Door deze personele mutaties daalde het aantal fte's naar 16,83 per 31 december 2019. Op die datum hadden we 20 medewerkers in dienst.

Inrichting organisatie

Onze organisatie bestaat uit de volgende teams: Vastgoed, Wonen en Financiën. De managers vormen samen met de bestuurder en de interim business controller het managementteam (MT). Zij worden ondersteund door de bestuurssecretaris en de managementassistente. Per 31 december 2019 ziet de bezetting er als volgt uit:

Afdeling	Aantal	Fte's Mannen	Fte's vrouwen	Fte's totaal
Directie	1	-	1,00	1,00
Secretariaat	1	-	0,67	0,67
Financiën	5	1,00	3,00	4,00
Vastgoed	8	6,44	0,56	7,00
Wonen en interne zaken	5	-	4,16	4,16
Totaal	20	7,44	9,39	16,83

Duurzame inzetbaarheid

We vinden het belangrijk om te investeren in de kennis en competenties van onze medewerkers, zodat ze optimaal invulling kunnen geven aan hun functie. We verwachten dat duurzame inzetbaarheid steeds belangrijker wordt. In 2019 is € 39.801 besteed aan opleidingen, vakcursussen en seminars.

Verzuim

Zonder gezonde medewerkers die op een veilige manier hun werk kunnen doen zijn we nergens. Toch zijn ook onze medewerkers weleens ziek. In 2019 bedroeg het ziekteverzuimpercentage 3,4% (3,73% in 2018). Het percentage kort verzuim bedroeg 1,13% (1,34% in 2018), het middellange verzuim 0,67% (1,19% in 2018) en het lange verzuim 1,6% (1,2% in 2018). De meldingsfrequentie per medewerker was 1,32 (1,34 in 2018) en gemiddeld genomen was een medewerker 7,65 dagen ziek (6,1 dagen in 2018).

Arbobeleid

Ons ziekteverzuim is gemiddeld over de jaren laag. Dat is niet verwonderlijk want er heerst bij ons een goede onderlinge sfeer en de betrokkenheid en verantwoordelijkheid van medewerkers is groot. Dit bleek ook uit het medewerkersonderzoek. Hiernaast zijn de benodigde hulpmiddelen en het juiste gereedschap aanwezig en worden deze gebruikt om het werk veilig en gezond te blijven uitvoeren.

Uitlenen van personeel

In 2019 is onze senior projectleider tot 14 september 2019 gedeeltelijk werkzaam geweest voor de Noordwijkse Woningstichting. Het ging om drie dagen per week. Deze medewerker heeft inmiddels de pensioengerechtigde leeftijd bereikt.

Inlenen van personeel

Na het stopzetten van de verkenning naar strategische samenwerking, hebben we de keuze gemaakt om zelfstandig verder te gaan en slimme samenwerkingsverbanden te creëren. Om de blik op deze toekomst te richten, hebben we besloten om een nieuw ondernemingsplan op te stellen. Deze wetenschap leidde ertoe dat we de keuze gemaakt hebben om vacatures voorlopig in te vullen door het inlenen van personeel. Op die manier blijven de kansen van onze medewerkers gewaarborgd (met uitzondering van specialistische en solistische functies). Om deze reden lenen we personeel in voor de functie van businesscontroller, woonconsulent en huismeester. Vanwege werkdruk is op de afdeling Wonen een tijdelijke woonconsulent ingehuurd.

Om specifieke expertise in huis te halen zijn enkele medewerkers tijdelijk ingehuurd. Het gaat hierbij om de inhuur op het gebied van ICT, HRM, communicatie en het bestuurssecretariaat. In het ondernemingsplan wordt besloten hoe met deze functies om te gaan.

Automatisering

Op 1 januari 2019 liep de ondersteuning van ons vorige primaire systeem af. In samenwerking met de Noordwijkse Woningstichting hebben we per 18 juni 2018 een nieuw automatiseringssysteem ingevoerd, te weten Tobias AX en Archief Compact van leverancier Aareon. Het optimaliseren van dit automatiseringssysteem gaat minder snel dan verwacht, waardoor verwachte voordelen nog niet allemaal zijn gerealiseerd. Ondanks dit onvoorziene gegeven, zijn we blij met de wijze waarop de beheerorganisatie zich ontwikkelt en deze uitdaging oppakt. In 2020 zetten we meer in op optimaal gebruik van de automatiserings-, en digitaliseringsmogelijkheden zodat we tijd vrij spelen in onze processen. Die tijd is nodig voor meer persoonlijke ontwikkeling, het maken van de kwaliteitsslag op het vlak van risicomanagement en het goed laten functioneren van de beheersorganisatie zodat we uiteindelijk meer aandacht aan complexere werkzaamheden kunnen besteden

Hoofdstuk 3 Woningbezit

Gedifferentieerd woningaanbod

De gemeente Noordwijk bestaat uit de kernen Noordwijk aan Zee, Noordwijk-Binnen, Noordwijkerhout en De Zilk. Het totaal aantal inwoners van de gemeente Noordwijk is 42.859. In de kernen Noordwijkerhout en De Zilk wonen 16.690 inwoners. In de gemeente Noordwijk zijn twee corporaties werkzaam. Ongeveer 28% (2017) van het woningbezit in de kernen Noordwijkerhout en De Zilk is sociaal. Voor de gehele gemeente Noordwijk is het percentage sociale huurwoningen 21%. Om al onze doelgroepen te kunnen huisvesten hebben wij een gedifferentieerd woningbezit.

Bezit

Ons bezit bestaat uit 2.223 verhuureenheden in exploitatie (2018: 2.226) en drie verhuureenheden in de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop (2018: vier). Hiernaast hebben wij nog een terugkoopverplichting op 28 VOV-woningen.

Type	2019	Daeb	Niet-Daeb	2018	Daeb	Niet-Daeb
Woningen zelfstandig*	1.909	1.516	393	1.913	1.518	395
Woningen onzelfstandig	80	80	-	80	80	-
Bedrijfsruimten	17	-	17	17	-	17
Maatschappelijk o.g.	5	5	-	5	5	-
Garages	114	-	114	114	-	114
Parkeerplaatsen	101	-	101	101	-	101
Totaal	2.226	1.601	625	2.230	1.603	627

* In 2019 zijn twee Daeb en twee niet-Daeb woningen verkocht. Hiernaast zijn er zes VOV-woningen teruggekocht. Door de lage mutatiegraad komen er weinig woningen uit de verkoopvijver (172 woningen) vrij.

Woonruimteverdeling

In 2019 zijn we overgegaan naar een nieuw woonruimteverdeelsysteem (ZIG) onder de naam 'Huren in Holland Rijnland'. Een van onze woonconsulenten heeft wekelijks deelgenomen aan een werkgroep die verantwoordelijk was voor de implementatie van het systeem. Het heeft veel tijd en energie gekost in de voorbereiding maar uiteindelijk is het systeem vrijwel probleemloos geïmplementeerd. De vragen van huurders over het nieuwe systeem zijn voor een groot deel opgevangen door een helpdesk van de leverancier.

In het afgelopen jaar zijn gemiddeld 116 reacties binnengekomen op een reguliere woning, dat is weer meer dan vorig jaar (2018: 107). Dit geldt ook voor seniorenwoningen met een gemiddeld aantal reacties van 69 (2018: 35).

Tabel toewijzing type woningen (Daeb)

Type woning	2 kamer	3 kamer	4 kamer	5 kamer	Totaal
Eengezins	-	4	13	6	23
Meergezins	5	47	10	-	62
Totaal	5	51	23	6	85

Tabel huurklasse (inclusief vrije sector)

Huurprijs	2019	Huurprijs	2018
< € 424,44	133	< € 417,34	137
€ 424,44 - € 607,46	851	€ 417,34 - € 597,30	857
€ 607,46 - € 651,03	222	€ 597,30 - € 640,14	255
€ 651,03 - € 720,42	537	€ 640,14 - € 710,68	523
> € 720,42*	166	> € 710,68	141
Totaal	1.909		1.913

- * Van deze 166 woningen zijn 85 woningen vrijesectorwoningen (niet-Daeb). De overige 81 woningen zijn Daeb woningen waarvan de huurprijs (door inkomensafhankelijke huurverhoging) boven de liberalisatiegrens van € 720,42 is uitgestegen.

Het aantal woningen in de huurcategorie < € 424,44 is sterk afhankelijk van het moment van verslaglegging omdat er een discrepantie is tussen het verhogen van de kwaliteitskortingsgrens (per 1 januari) en de huurverhoging (per 1 juli).

Statushouders

Dit jaar zijn drie woningen toegewezen aan statushouders waarmee zestien personen zijn voorzien van huisvesting. De gemeente heeft gekozen voor een andere werkwijze, als gevolg van hun fusie, bij de plaatsing van statushouders. Dit heeft in 2019 gezorgd voor miscommunicatie tussen de verschillende partijen en het gevolg hiervan was dat in het laatste kwartaal van 2019 duidelijk werd dat er nog een aantal woningen nodig waren om de taakstelling te halen. We hebben samen met de gemeente gezocht naar oplossingen om toch de benodigde woningen te kunnen leveren. De huurprijs van een dure eengezinswoning is verlaagd tot onder de aftoppingsgrens om een groot gezin te kunnen huisvesten. Daarnaast hebben we een niet-Daeb woning uit de vrije sector gehaald en in huurprijs verlaagd. Van deze woning wordt begin 2020 het contract getekend. Op deze manier is het gelukt in 2019 om toch nog de taakstelling van twaalf personen te behalen.

Bijzondere doelgroepen

De gemeente Noordwijk heeft vanwege de decentralisatie van de zorg de verplichting om voor bijzondere doelgroepen voorzieningen te treffen. Als de vraag per gemeente te klein is, zoekt de gemeente regionale samenwerking. In 2019 is niet duidelijk geworden hoeveel woningen er nodig zijn. Zodra dit bekend is kijken we welk aandeel wij in de oplossing kunnen leveren.

In regionaal verband werken wij mee aan de contingent regeling Bijzondere Doelgroepen. Doel van de contingent regeling is cliënten van instellingen door middel van woonbegeleiding in staat te stellen een zelfstandige woning te bewonen. Volgens de afspraken die zijn gemaakt binnen het contingent moeten wij per jaar vijf woningen toewijzen aan bijzondere doelgroepen. In het afgelopen jaar zijn zes woningen verhuurd aan kandidaten voor deze regeling. Eén woning van het contingent 2018 is begin 2019 pas verhuurd vandaar dat we afgelopen jaar meer dan vijf woningen hebben toegewezen.

De huurders die worden geplaatst vanuit de bijzondere doelgroepen hebben verschillende achtergronden. Het zijn mensen uit een psychiatrische instelling die weer klaar zijn voor zelfstandig wonen, jongeren die niet meer thuis kunnen wonen, ex-gedetineerden die weer een plekje in de maatschappij krijgen, vrouwen die vanuit een vrouwenopvang komen of mensen vanuit een dak- en thuislozenopvang. In het afgelopen jaar hebben we weer nauw samengewerkt met de instanties die deze mensen begeleiden. In 2019 zijn zes woningen toegewezen aan Stichting de Binnenvest en een aan Stichting 's-Heerenloo.

Vorig jaar hebben we gesignaleerd dat er in de regio steeds meer mensen zijn die we niet meer kunnen of willen huisvesten onder deze regeling. Deze situaties zijn zo bijzonder dat deze mensen eigenlijk in speciale woonvormen moeten wonen die helaas niet of te weinig beschikbaar zijn. De zorginstanties proberen deze mensen toch via de contingent regeling te huisvesten maar het lukt over het algemeen niet voor deze groep in de reguliere woningvoorraad huisvesting te vinden. Corporaties vinden het niet verantwoord deze groep in 'gewone' woningen in wijken te plaatsen. Voor deze huurders is veel meer begeleiding nodig dan binnen de driepartijenovereenkomst geboden kan worden.

Urgenten

Urgentieaanvragen van woningzoekenden worden behandeld door de urgentiecommissie van Holland Rijnland. De urgentiecommissie bepaalt of de situatie van de woningzoekende het verlenen van urgentie rechtvaardigt. In 2019 zijn zes urgentieverzoeken ingediend (2018: tien). Van deze verzoeken zijn er vier toegewezen.

Verkoop onder voorwaarden (VOV) en Koopstart

Tot en met 31 december 2019 zijn 51 van de oorspronkelijke 77 VOV-woningen teruggekocht. Als we een woning terugkopen, verkopen we deze woning op de vrije markt. Eventueel nemen we slecht verkopende woningen tijdelijk terug in de verhuur. Tijdelijk houdt in dit geval in dat bij de eerstvolgende huuropzegging de woning alsnog wordt aangeboden op de vrije markt. In 2019 zijn acht ex VOV-woningen verkocht.

In 2016 is begonnen met de Koopstartregeling voor woningen met een verkoopprijs tot € 200.000. Hierbij wordt de bij verkoop gegeven korting (maximaal 25%) op termijn terugbetaald. In 2019 is van deze regeling geen gebruik gemaakt.

Woningvoorraad en Strategisch Voorraad Beleid (SVB)

Wij verhuren onze woningen volgens ons strategisch voorraadbeleid. In het SVB zijn de woningen gelabeld in een bepaalde huurcategorie. Door deze labeling waarborgen we dat we de komende jaren voldoende woningen in de verschillende prijscategorieën behouden. We hebben bij het labelen zoveel mogelijk rekening gehouden met spreiding over verschillende complexen.

In de basis is de streefhuur 80% van de maximale huurprijs bij mutatie, maar we toppen de huurprijzen van een aanzienlijk deel van onze woningen af op de aftoppingsgrenzen om ervoor te zorgen dat er voldoende woningen beschikbaar blijven voor de primaire doelgroep. Met de gemeente hebben we in de prestatieafspraken 2017-2020 vastgelegd hoeveel woningen in een bepaalde prijscategorie beschikbaar moeten blijven: 160 woningen in de goedkope categorie tot de kwaliteitskortingsgrens, 900 tot de eerste aftoppingsgrens en 200 tot de tweede aftoppingsgrens.

Huuropzeggingen

In 2019 is de huur opgezegd van in totaal 74 woningen, 63 Daeb woningen en 11 niet-Daeb woningen. Net als in 2018 zijn dertien woningen van het Daeb segment overgeheveld naar het niet-Daeb segment.

Verhuringen

In 2019 zijn 61 Daeb woningen verhuurd en 24 niet-Daeb woningen. De nieuwe huurders van de Daeb woningen komen uit de volgende gemeenten:

Vanuit: Noordwijkerhout/De Zilk	26
Hillegom	7
Katwijk	2
Teylingen	4
Leiden	8
Noordwijk	5
Lisse	2
Oegstgeest	1
Andere regio	6
Totaal	61

Van de 61 Daeb woningen is 42% verhuurd aan inwoners uit Noordwijkerhout ten opzichte van 70% in 2018. Vorig jaar was het percentage relatief hoog door de oplevering van een nieuw complex waarbij lokaal maatwerk is toegepast en mensen uit Noordwijkerhout en De Zilk voorrang hadden. Het percentage uit Leiden is met 13% relatief hoog. Hier lijkt de druk op de woningmarkt dus ook verder toe te nemen.

De nieuwe huurders van de 24 niet-Daeb woningen komen uit de volgende gemeenten:

Vanuit: Noordwijkerhout/De Zilk	9
Regio Holland Rijnland	6
Andere regio	9
Totaal	24

Van de huurders van niet-Daeb woningen komt 37,5% uit Noordwijkerhout, 25% uit de regio Holland Rijnland en 37,5% uit andere regio's.

Voorrang

In 2019 zijn ook twee woningen toegewezen binnen de 10% vrije ruimte. We maken hier zelden gebruik van maar de persoonlijke situaties van deze woningzoekenden waren zo specifiek dat we maatwerk hebben toepast.

Verhuringen middeninkomens

In 2019 hebben we vijf woningen verhuurd aan bewoners met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436. We wijzen aan deze doelgroep de woningen toe in de dure huurcategorie en gezien het lage aantal opzeggingen en tegelijkertijd de overheveling van woningen naar het niet-Daeb segment, is het niet eenvoudig om deze doelgroep nog te bedienen. In het laatste kwartaal waren er relatief wat meer opzeggingen en hebben we toch nog vijf woningen kunnen toewijzen en zijn daarbij alsnog in de buurt van onze doelstelling van 10% (zes woningen) gekomen.

Hoofdstuk 4 Kwaliteit van het bezit

Het bezit van Antonius van Padua staat er al jaren goed bij. De conditiescore geeft dit ook aan. Waar we lager scoren dan een conditie score van 1 of 2 worden er maatregelen opgenomen in de onderhoudsbegroting om dit te herstellen. In 2020 gaan we opnieuw 33% van ons bezit opnemen volgens de NEN 2767 methode. We wilden dit in eerste instantie met eigen personeel doen maar de Aw hecht er waarde aan dat dit onafhankelijk gebeurt. Met deze uitkomsten passen we de onderhoudsbegroting weer aan.

Afgelopen zomer zijn we geconfronteerd met de nodige funderingsproblemen in het centrum. In Nederland blijken door de toenemende droogte en het daarmee gepaard gaande lage grondwaterpeil meer woningen die op staal gefundeerd zijn problemen te geven. Binnenlands Bestuur publiceerde begin 2019 een kaart met risicogebieden. Het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat publiceerde rond die tijd het rapport 'Economische schade door droogte in 2018'. Veel van deze woningen zijn op staal gefundeerd en bij de komende inventarisatie wordt er speciaal naar dit onderwerp gekeken.

De nieuwbouwprojecten die we in voorbereiding hebben (De Zilk, Bavo en Schippersvaartweg) zijn allemaal gasloos en worden BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) opgeleverd. Dit betekent dat ze klaar zijn voor de toekomst. In 2019 zijn we ook de gesprekken opgestart over mogelijke nieuwbouwlocaties voor na 2023. Ook in 2020 benaderen wij actief de gemeente om werk te maken van deze locaties zodat er geen stagnatie in ons portefeuilleplan optreedt.

Naast duurzame nieuwbouw zijn wij de afgelopen jaren ook bezig geweest met het verduurzamen van ons bestaand bezit. Ook het afgelopen jaar hebben we van diverse woningen de isolatie van de schil verbeterd en hebben we op verzoek van de huurders zonnepanelen geplaatst op eengezinswoningen. In 2019 hebben zich ruim honderd huishoudens gemeld en hier gaan we in 2020 dan ook mee door. Bij meergezinscomplexen die hiervoor geschikt waren, hebben we zonnepanelen aangebracht. De complexen die nog geen panelen hebben gekregen worden aangepakt nadat het geplande dakonderhoud is uitgevoerd.

Al onze woningen zijn volgens het nieuwe 'Nader voorschrift' (een nieuwe methode voor het bepalen van de energieprestatie van bestaande woningen) opgenomen en ingevoerd in ons vastgoed-datasysteem VABI. De gemiddelde energie index over de woningen die wij doorexpluiten is 1,35. Hiermee hebben we onze doelstelling, een energie index tussen de 1,21 en 1,41 voor 2020 gehaald.

Portefeuille plan (Strategisch Voorraad Beleid)

In 2019 is de gemeente begonnen met een nieuwe woonvisie. Afhankelijk van de uitkomsten actualiseren wij in 2020 ons portefeuilleplan. Eind 2019 zag onze portefeuille er als volgt uit:

Woningtype	Ultimo 2019	Huidig portefeuilleplan ultimo 2030
Eengezinswoningen t/m twee slaapkamers	56	300
Eengezinswoningen vanaf drie slaapkamers	928	950
Meergezinswoningen begane grond of met lift t/m twee slaapkamers	554	725
Meergezinswoningen begane grond of met lift vanaf drie slaapkamers	79	125
Meergezinswoningen exclusief begane grond zonder lift t/m twee slaapkamers	213	100
Meergezinswoningen excl. begane grond zonder lift vanaf drie slaapkamers	79	25
Totaal	1.909	2.225

Projecten in voorbereiding

Locatie Zoutopslag De Zilk

Van Rhijn Bouw is de eerste fase van het plan gestart en gaat in 2020 starten met de tweede fase waar ook onze twintig sociale huurappartementen deel van uit maken. Eind 2019 is de omgevingsvergunning aangevraagd en in behandeling genomen door de omgevingsdienst. De start van onze appartementen is gepland in oktober 2020.

Locatie Schippersvaartweg

Voor de locatie Schippersvaartweg hebben wij in 2019 een 'Economisch Meest Voordelige Inschrijving' aanbesteding gehouden. Bouwbedrijf Van Wijnen is als kandidaat met het beste plan uit de selectie gekomen.

In 2020 willen we de omgevingsvergunning klaar maken. Op dit moment is de gemeente druk bezig met de 'Aerius' berekening (een methode om de uitstoot van stikstof en het neerslaan hiervan in de natuur te berekenen) noodzakelijk om de stikstofdepositie uit te rekenen voor dit project. Net als alle andere projecten in Nederland hebben wij hier mee te maken.

Locatie Bavo-terrein

Het Bavo-terrein kent ook vertraging. De ontwikkelcombinatie Novaform-Trebbe Bouw wilde hier in het derde kwartaal van 2019 starten. De vertraging hier zit voornamelijk in de prijsvorming met de onderaannemers en een bezwaar van een omwonende. Dit bezwaar is inmiddels afgewend en de omgevingsvergunningsaanvraag is in voorbereiding. De planning is om april 2020 te starten met deelfase 1. Ons aandeel in de eerste fase is gewijzigd van 30 naar 43 sociale huurwoningen. Voor het beschermd wonen project zoekt men nog een ontwikkelaar. Wij zijn hierover in gesprek geweest in 2019. Zowel contractueel als financieel liggen we ver uit elkaar.

Planmatig onderhoud

Planmatig uitgevoerde klussen in 2019 zaten op het vlak van schilderwerk, werkzaamheden aan daken, gevels en kozijnen, vloeren, elektrische/automatische deuren en elektra. Aan het begin van het jaar is een overzicht van de werkzaamheden gedeeld met de HBNZ. Bewoners van de woongebouwen die het betrof zijn telkens vooraf van de werkzaamheden op de hoogte gesteld.

Dagelijks onderhoud

Ons dagelijks onderhoud (bestaande uit reparatie- en mutatieonderhoud) wordt meer en meer door aannemers uitgevoerd. We hebben nog één buitendienstmedewerker die voornamelijk het werk voor het onderhoudsabonnement uitvoert. Hiervoor is gekozen in 2018 vanwege de hoge gemiddelde leeftijd van medewerkers in de afdeling Technische Dienst en het ontbreken van allround expertise, waardoor veel werkzaamheden niet marktconform uitgevoerd konden worden.

De consequentie van het inzetten van aannemers bij kleinere opdrachten is dat deze hierdoor duurder uitvallen. Ook is de klanttevredenheid bij het inzetten van onze eigen medewerker significant hoger. In het dagelijks onderhoud boeken we behalve het reparatie- en mutatieonderhoud dit jaar voor het eerst op verzoek van onze huurders ook de vervanging en renovatie van badkamers, keukens en toiletten die ouder zijn dan 25 jaar. In 2020 gaan we meer digitaal uitwisselen met onze aannemers om het proces van opdrachtverstrekking en facturatie verder te stroomlijnen.

Reparatieonderhoud (exclusief cv en riolering)

De bewoners kunnen zowel telefonisch als via e-mail of de reparatie-app hun reparatieverzoeken bij ons melden. Het digitaal melden van klachten neemt nog geen grote vlucht. Voor ons nieuwe ondernemingsplan onderzoeken wij aan welke dienstverlening onze huurders behoefte hebben. Jaarlijks wordt het reparatieonderhoud aan de schil (gevel en dak) van de woning geanalyseerd. Mochten er te veel grote reparatieverzoeken zijn binnen een woongebouw dan wordt de planmatige onderhoudsbegroting bijgesteld.

Mutatieonderhoud

Als een bewoner is verhuisd maken we de woning opnieuw verhuur klaar. We willen de woning zoveel mogelijk laten voldoen aan de eisen van deze tijd. De woning moet vooral ook veilig zijn. We laten installaties controleren en keuren door een erkend installatiebedrijf en passen indien nodig de installaties aan. Ook kijken we of er nog extra duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn die de energiezuinigheid van de woning verbeteren. Het hang- en sluitwerk wordt aangepast en we beoordelen en vervangen indien nodig de standaardvoorzieningen (badkamer, keuken en toilet) in de woning. Naar de aannemers toe werken we meer en meer met standaardpakketten om het werk voor de opzichters te vergemakkelijken en de facturatie simpel te houden.

Duurzaamheid

Ook in 2019 zijn we weer volop aan het verduurzamen geweest. We hebben in april de proefwoning aan de Remmerswaalstraat opgeleverd en zijn onze eengezinswoningen volop van zonnepanelen aan het voorzien. Met de meergezinswoningen gaan we ook afhankelijk van het onderhoudsprogramma van de daken gewoon door. Onze energie index staat inmiddels op 1,35.

Tabel Situatie per 31-12-2019

Label	Vhe in exploitatie	Percentage
A+	162	8,5%
A	469	24,6%
B	540	28,3%
C	499	26,2%
D	151	7,9%
E	46	2,4%
F	26	1,4%
G	13	0,7%
Totaal	1.906	100,00%

Wat doen we en wat blijven we de komende jaren doen?

In 2050 moeten alle woningen CO² neutraal (zonder uitstoot van broeikasgas ofwel CO²) zijn. Daartoe moeten wij een aantal strategische keuzes maken over welke woningen we hier wel en niet in meenemen. Ook willen we samen met de gemeente optrekken om de particuliere markt mee te nemen in deze ontwikkeling.

Energie

In de begroting van de komende jaren hebben we gemiddeld € 800.000 per jaar opgenomen om onze woningen voor te bereiden op het CO² neutraal worden. We starten dit jaar met de flats aan de Teunisbloem, Pilarenlaan en Kievitshorn (TPK-flats) en gaan daarna verder met het aanpakken van meer complexen. We zijn tevens gestart met het uitwerken van dit begrotingsbedrag in concrete projecten voor de komende tien jaar. Voor 2019 hadden we dit al op projectniveau uitgewerkt.

Installaties

In 2020 willen we de energieprestatie verbeteren van de oudere woningen van de TPK-flats. De opgetopte woningen zijn hiervan uitgezonderd omdat die al label A hebben. De grote winst willen we bereiken door het verbeteren van de installaties en het aanbrengen van zonnepanelen. In 2019 zijn wij gesprekken gestart met leveranciers van de installaties en letten wij ook op de manier waarop de leverancier innovaties gebruikt om de prestatie van de installatie daadwerkelijk en noemenswaardig te verbeteren.

Hoog rendement (isolatie) glas

Bij mutatie komen we soms nog woningen tegen zonder isolerende beglazing. Wanneer deze woningen nog meer dan tien jaar worden door geëxploiteerd, wordt HR++ glas aangebracht. Dit gebeurt ook bij planmatig onderhoud en bij kozijnvervanging.

Vloerisolatie, spouwmuurisolatie en dakisolatie

Bij mutatie van woningen met een energieprestatie index slechter, dus hoger dan 1,41 (label C) hebben we door het toepassen van een of meerdere van bovenstaande maatregelen de index verlaagd tot onder de 1,41. Deze maatregelen worden ook toegepast op verzoek van bewoners. Uitzonderingen op dit laatste zijn woningen die zich in de laatste tien jaar van hun exploitatie bevinden.

Milieu

Ook bij onze materiaalkeuzes denken wij aan het milieu. In het onderhoud passen wij zoveel mogelijk FSC-hout toe en gebruiken wij onderhoudsarme materialen. Enkele toepassingen zijn onder andere recyclebaar kunststof voor kozijnen, recyclebaar EPDM als dakbedekking, oplosmiddelarme verven en biologische impregneermiddelen. Ook scheiden wij afval.

Hoofdstuk 5 Huurbeleid

Betaalbaar wonen

Onze primaire doelgroep bestaat uit mensen met lagere inkomens. In 2015 heeft de gemeente Noordwijkerhout in samenwerking met ons de Woonvisie opgesteld en in 2018 is deze aangepast. In deze Woonvisie is vastgelegd dat we 160 woningen in de goedkope categorie tot de kwaliteitskortingsgrens behouden, 900 tot de eerste aftoppingsgrens en 200 tot de tweede aftoppingsgrens. Voor de goedkope woningen is afgesproken dat zij worden toegewezen aan huurders met een inkomen op bijstandsniveau en op basis van lokaal maatwerk. In 2020 komt een nieuwe Woonvisie.

Sinds 1 januari 2016 zijn de regels voor passend toewijzen van kracht. Dit betekent dat mensen die gebruik kunnen maken van huurtoeslag alleen een woning mogen huren met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Om voldoende woningen beschikbaar te houden voor onze doelgroep is in ons eigen beleid vastgelegd dat huurders met een inkomen boven de huurtoeslaggrenzen alleen een woning mogen huren met een huur boven de aftoppingsgrenzen.

Huurbeleid

Eind 2016 hebben we het huurbeleid tot 2020 opnieuw vastgesteld. In 2019 hebben we een wijziging aangebracht in het streefhuurbeleid. De rest van het huurbeleid is ongewijzigd gebleven.

- het streefhuurpercentage tot en met 2018 was 75% en is met ingang van 2019 80%
- 160 woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens (gelabeld in het SVB)
- 900 woningen met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (gelabeld in het SVB)
- 200 woningen met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (gelabeld in het SVB)
- niet-Daeb woningen verhuren we aan de lage middeninkomens (tot circa € 46.000) voor maximaal € 865
- 80-10-10- regeling, 10% toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen tussen de € 38.035 en € 42.436
- passend toewijzen: de goedkope voorraad toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrenzen en woningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen alleen toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen boven de huurtoeslaggrenzen

Huurverhoging

In 2017 is door het ministerie de huursombenadering ingevoerd. Bij de huursombenadering hoeft niet elke woning dezelfde huurverhoging te krijgen. De stijging van de gemiddelde huur mag bij elkaar niet meer zijn dan inflatie plus 1%. Voor 2019 was dit 2,6% (1,6% inflatie + 1%). Extra huurinkomsten als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging vallen buiten de huursom, mits ingezet voor investeringen vastgelegd in prestatieafspraken.

In het sociaal huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond is in 2019 afgesproken dat de huurverhoging in principe niet meer dan inflatie mag zijn, tenzij er afspraken met de gemeente en de huurdersorganisatie zijn gemaakt. In de begroting voor 2019 was een percentage opgenomen van inflatie + 1%, noodzakelijk gezien de toekomstige investeringen. Wij hebben in goed overleg met gemeente en huurdersorganisatie een percentage van gemiddeld 2,6% (inflatie + 1%) aan onze huurders doorberekend.

Wij begrenzen de huur van 1.260 woningen al op de aftoppingsgrenzen en hierdoor kwam een substantieel deel van de woningen niet in aanmerking voor een huurverhoging. Voor het realiseren van het gewenste resultaat én een zo groot mogelijke spreiding over huurders hebben we gekozen voor het verhogen van de streefhuur van 75 naar 80%.

We hebben in 2019 dezelfde huurverhogingssysteematiek gehanteerd als de afgelopen jaren en een gedifferentieerde huurverhoging toegepast. Er is een koppeling tussen de hoogte van de huidige huur en de streefhuur en op basis daarvan is het percentage huurverhoging bepaald. Zolang het is toegestaan passen we ook de inkomensafhankelijke huurverhoging toe en is aan huurders met een hoger inkomen de maximale huurverhoging doorberekend van 5,6% (1,6% inflatie + 4%). Voor deze groep huurders worden de huren afgetopt op de streefhuur maar niet op de liberalisatiegrens.

Het resultaat van 2,6% zoals in de begroting opgenomen hebben we in 2019, mede door het verhogen van de streefhuur, gerealiseerd. De huur van garages en parkeerplekken is per 1 juli 2019 verhoogd met 1,6% (inflatie).

In de onderstaande tabel staan de percentages huurverhoging die in 2019 zijn toegepast:

Huishoudinkomen	Bedrag huidige huur	Toegestaan %	Toegepast %
< € 42.436	< 70% van maximale huur	4,1%	3,3%
	70% - 80% van maximale huur	4,1%	2,6%
	≥ 80% van maximale huur	4,1%	0,0%
> € 42.436	Tot 80% van maximaal (streefhuur)	5,6%	5,6%

In 2019 zijn drie bezwaarschriften ingediend tegen de huurverhoging op basis van een daling van het inkomen. Twee van deze aanvragen zijn gehonoreerd, een op basis van een mantelzorgverklaring en een op basis van het bereiken van de AOW-gerechtigde leeftijd. In 2019 hebben we voor het eerst de mogelijkheid tot huurbevrozing geboden. Dit betekent dat huurders met een te laag inkomen ten opzichte van de huurprijs op basis van de grenzen die gelden bij passend toewijzen, huurbevrozing kunnen aanvragen. Bij toekenning krijgen huurders voor de periode van één jaar geen huurverhoging. Er zijn 32 bezwaren toegekend.

Servicekosten

De servicekosten rekenen we jaarlijks in alle complexen af en stellen we zo nodig bij. Dit gaat in overleg met de bewonerscommissies.

Incassobeleid

We zijn in 2019 het percentage huurachterstand anders gaan berekenen. In het verleden saldeerden we de achterstand met de voorstand van alle huurders. In 2019 hebben we de systematiek veranderd en salderen we alleen de achterstand van de huurders die ook een voorstand hebben. Deze methode geeft een beter inzicht in de werkelijke huurachterstanden. Vorig jaar was de huurachterstand relatief hoog omdat de huurbetalingen van bedrijfsruimtes laat waren betaald. Dit jaar is dat gelukkig niet het geval.

Huurachterstand	2019		2018	
Zittende huurders	€ 113.023	0,84%	€ 158.582	1,07%
Zittende huurders woningen	€ 63.075	0,47%	€ 76.640	0,52%
Vertrokken huurders woningen	€ 34.192	0,25%	€ 26.815	0,18%

Het betalen van de huur is voor mensen in onze doelgroep nog steeds een zware last. Ons incassobeleid is erop gericht in een zo vroeg mogelijk stadium in contact te komen met huurders die een huurachterstand opbouwen, om zodoende een betalingsregeling te treffen. Als dat niet lukt en de achterstand loopt op dan wordt de zaak overgedragen aan de deurwaarder, maar dan zijn de bijkomende kosten hoog.

Er is afstemming met diverse instanties zoals de ISD, het maatschappelijk werk en de GGD. Bij hoge schulden probeert de ISD de schulden te saneren met als gevolg dat de corporatie vaak wordt verzocht in het kader van schuldsanering mee te werken aan het afboeken van een deel van de schuld. Als het niet lukt de schulden in te lopen, is uiteindelijk ontbinding van het huurcontract en ontruiming het gevolg.

Begin 2018 is als extra instrument in de aanpak van schulden, het noodfonds ingevoerd. Het noodfonds is bedoeld om de corporatie te compenseren voor de tijd die de ISD nodig heeft om schulden te saneren. Kwetsbare en nalatige huurders met vijf weken huurachterstand kunnen worden aangemeld voor dit fonds. Een zorginstantie begeleidt de huurder en geeft een verklaring af waaruit blijkt of de huurder kwetsbaar is. Op basis van deze verklaring kan de ISD het noodfonds toekennen. In de praktijk heeft het noodfonds nog steeds weinig effect. De regeling is heel strikt en alleen kwetsbare huurders met exact twee maanden achterstand mogen worden aangemeld bij de ISD. In 2019 hebben wij slechts een kandidaat aangemeld voor dit fonds. Ook regionaal is in 2019 nauwelijks gebruik gemaakt van dit fonds. De ISD evalueert eind 2019/begin 2020 (drie jaar later dan overeengekomen) zowel het convenant als het noodfonds. In 2020 worden nieuwe afspraken gemaakt over zowel het convenant als het noodfonds.

In 2019 zijn we in Noordwijkerhout en Noordwijk van start gegaan met 'Vroeghulp', vergelijkbaar met 'Vroeg erop af'. Er zijn afspraken gemaakt door de gemeente met lokale zorgpartijen zoals Kwadraat en Mee die in een vroeg stadium bij de huurder op bezoek gaan. In 2019 zijn in de periode april t/m december elf huurders aangemeld.

Van deze huurders hebben er vijf betaald of een regeling afgesproken, drie huurders zijn alsnog doorgestuurd naar de deurwaarder, twee zijn er doorverwezen naar Schuldhulp en van één huurder is (nog) geen terugkoppeling geweest.

In de regio wordt nog hard gewerkt aan het project 'integrale toegang' in het kader van de decentralisatie van Maatschappelijke zorg naar gemeentes. Integrale toegang betekent:

- Een integrale aanpak of benadering die – gezien vanuit de klant – samenhangend is en aandacht heeft voor alle leefgebieden.
- Het organisatorische aspect van integraliteit waarin professionals met elkaar samenwerken en processen, werkwijze en expertise op elkaar afstemmen om tot een gezamenlijk plan voor de klant te komen.

Eind 2019 zijn zoals afgesproken de resultaten van het regionale (HLT-gemeentes) project 'Vroeg erop af' en onze eigen aanpak geëvalueerd. Zoals verwacht zijn de aantallen in Noordwijkerhout en Noordwijk niet groot maar gaat de samenwerking tussen partijen goed. De periode is nog te kort om echt conclusies te trekken en in 2020 wordt, mede in afwachting van het realiseren van de integrale toegang en de evaluatie van het convenant 'Voorkomen huisuitzettingen' en het noodfonds, een besluit genomen over de samenwerking tussen de verschillende partijen.

In 2019 hebben we nog steeds naar tevredenheid met hetzelfde deurwaarderskantoor gewerkt. Het aantal ontruimingën is gelukkig beperkt. We hebben wel steeds vaker te maken met woningen die niet leeg worden opgeleverd. Het zijn woningen van overleden huurders waarbij de familie of andere relaties van de huurder afstand doen van de erfenis en de woning niet willen leegruimen. Dit gaat steeds vaker gepaard met hoge kosten en kost veel tijd omdat onduidelijk is of en wie zaken afhandelt. Voor het leeghalen van deze woningen schakelen we over het algemeen een gespecialiseerd bedrijf in.

Ontruimingën

Ons beleid is erop gericht om ontruimingën te voorkomen. Het afgelopen jaar zijn desondanks vier woningen ontruimd. Eén woning is ontruimd omdat in de woning een hennepplantage is aangetroffen. Deze zaak heeft lang geduurd. Normaal gesproken is een dergelijke zaak een hamerstuk en is de grond voor het ontbinden van de huurovereenkomst duidelijk. De laatste tijd lijkt er een verschuiving op te treden in het oordeel van de rechter omdat steeds vaker blijkt dat er kwetsbare (beïnvloedbare) huurders bij betrokken zijn. Ook in dit geval wilde de rechter proberen te toetsen of in deze situatie kwetsbaarheid aan de orde was. Uiteindelijk heeft de rechter een vonnis tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming uitgesproken.

Naar aanleiding van deze zaak hebben we deze met onze advocaat nog een keer geëvalueerd. Wij blijven voorlopig, mede op zijn advies, bij ons anti-hennepbeleid. Of de huurder 'schuldig' is of niet, is niet aan ons te beoordelen. Ook al is de huurder kwetsbaar, aanpakken is onze enige mogelijkheid. Als blijkt dat wij deze praktijken 'gedogen', gaan criminele partijen waarschijnlijk nog meer gebruik maken van kwetsbare huurders.

Eén woning is in januari 2019 ontruimd maar het vonnis was in 2018 uitgesproken. In deze zaak lijkt sprake te zijn geweest van woonfraude. De betreffende huurder heeft nooit in de woning gewoond en bleek ook al eerder soortgelijke fraude te hebben gepleegd. De twee andere ontruimingën zijn op basis van een vonnis tot ontruiming op grond van huurachterstand. Van de drie woningen waarover dit jaar een ontruimingsvonnis is uitgesproken, hebben alle huurders de sleutels ingeleverd, waardoor daadwerkelijke ontruiming uitbleef.

We hebben in 2019 in totaal negen vorderingen uit handen gegeven aan de deurwaarder, iets meer dan afgelopen jaar (2018: zeven). De deurwaarder heeft drie ontruimingën aangezegd op grond van huurachterstand. Ultimo 2019 maakten 25 (2018: 20) huidige huurders gebruik van een betalingsregeling.

Huurderving

Wij kennen vrijwel geen leegstandsproblemen. Alleen de parkeerplekken onder de complexen Robijn Staete en Munnekewij worden nog steeds slecht verhuurd.

Ook in 2019 zien we de stijgende lijn van de verhuur van de vrijesectorwoningën doorzetten. De vrijesectorwoningën worden goed verhuurd, zelfs de dure woningën (vanaf € 1.000) zoals in de complexen Cicero en Parallelweg. Deze laatste categorie werd vaak gehuurd door mensen die een korte periode een woning zoeken, bijvoorbeeld na verkoop van hun eigen huis. Maar ook in deze dure categorie zien we dat mensen, gezien de krappe woningmarkt, langer blijven wonen en deze woningën niet alleen meer als tijdelijke oplossing zien.

Hoofdstuk 6 Betrekken bewoners bij beleid en beheer

Het betrekken van bewoners bij ons beleid zien wij als een belangrijke taak. In de nieuwe Woningwet van 1 juli 2015 heeft de minister aan huurdersorganisaties een uitgebreidere rol toegekend zoals bij het maken van prestatieafspraken door de corporatie en gemeente op basis van een gelijkwaardig gesprek.

Huurdersbelangen

Begin 2018 is een nieuwe voorzitter van de HBNZ benoemd. Eerste opgaven voor de voorzitter waren het werven van nieuwe bestuursleden, het werken aan deskundigheidsbevordering van de nieuwe leden, het op orde brengen van de eigen administratie en voorbereidingen treffen om in 2019 tot een achterbanraadpleging te komen. In 2019 vond de eerste achterbanraadpleging sinds jaren plaats.

In het reguliere overleg met de HBNZ zijn de volgende onderwerpen aan bod geweest:

- onderhoud
- nieuwbouw
- huurverhoging
- begroting 2020
- fusieverkenning
- ondernemingsplan
- achterbanraadpleging
- ontwikkelingen bewonersparticipatie
- jaarverslag Klachtencommissie Wonen
- brandgevaar Agpo Ferroli cv-ketels in de media
- beleid bedrijfsnonroerend goed en maatschappelijk onroerend goed
- prestatieafspraken en tripartiteoverleg tussen de HBNZ, de gemeente en woningcorporatie

De samenwerking tussen Antonius van Padua en HBNZ geeft beide partijen energie.

Bewonerscommissies

In ons werkgebied zijn in 2019 nog twee bewonerscommissies in oprichting actief. In diverse andere complexen zijn wel groepen bewoners actief die activiteiten organiseren voor bewoners. We zijn in 2019 met twee commissies in gesprek geweest, Robijn Staete en Puyckendam, over het formeren van een bewonerscommissie. Met de commissie van Puyckendam zijn we in een ver gevorderd stadium, met de commissie van Robijn Staete verloopt de samenwerking tussen de commissie en Padua niet probleemloos. In het najaar van 2019 is een poging gedaan via mediation met elkaar in gesprek te gaan, maar helaas zonder succes.

In 2019 hebben we voor het eerst een groep van tien huurders uitgenodigd om mee te praten over de inrichting van een nieuwbouwcomplex. Dit was een succes en zeker voor herhaling vatbaar. Onze doelstelling voor de toekomst is om vaker kleine groepen huurders uit te nodigen om mee te denken over ons beleid en actuele zaken.

KWH-Huurlabel

Het KWH-Huurlabel ondersteunt woningcorporaties bij het verbeteren van de kwaliteit van haar dienstverlening. Jaarlijks verricht het KWH een meting. In de tabel op de volgende bladzijde zijn de onderdelen benoemd die worden beoordeeld. Als op deze onderdelen een voldoende wordt behaald, wordt het KWH-label weer met een jaar verlengd. Het KWH werkt nauw samen met Aedes bij het samenstellen van de Aedes-benchmark.

Uit de KWH-meting blijkt dat huurders nog steeds enthousiast zijn over onze dienstverlening. Aan het eind van het jaar was het resultaat iets hoger dan eind 2018 (7,9). In de Aedes-benchmark scoorden we dit jaar een B op het huurdersoordeel. De score voor reparaties was een 7,8 en dit cijfer is doorslaggevend voor de benchmark. Voor de algemene dienstverlening scoorden we een 8,7 en dus uitzonderlijk hoog.

Een probleem voor onze kleine corporatie blijft het lage aantal respondenten, waardoor enkele heel positieve of negatieve reacties een grote invloed hebben op de scores. In 2019 waren in de categorie vertrokken huurders nauwelijks reacties waardoor er onvoldoende respondenten waren voor de benchmark. Jaarlijks evalueren we met KWH onze resultaten en brengen waar mogelijk verbeteringen aan.

Resultaat KWH-meting

Onderdeel	Padua norm	2019	2018
Algemene dienstverlening	8,0	7,8	7,9
Woning zoeken	8,0	8,1	7,5
Nieuwe woning	8,0	8,6	7,8
Huur opzeggen	8,0	8,3	7,7
Reparaties	8,0	8,1	8,0
Onderhoud	8,0	8,0	8,1
Gemiddeld	8,0	8,1	7,9

Kwalitatieve dienstverlening

Wij bieden onze huurders bij vervanging van de keuken, sanitair-inrichting en tegelwerk diverse keuzemogelijkheden aan. De huurder kan bij ons op kantoor een keuze maken uit diverse kastfrontjes, tegels, aanrechtbladen en kranen. Het is ook mogelijk om tegen meerprijs het standaardpakket uit te breiden. De huurders zijn enthousiast over deze service, een goed voorbeeld van onze kwalitatieve dienstverlening.

Klachtencommissie

Klachten van bewoners worden door de Klachtencommissie Wonen behandeld, een klachtencommissie die wij samen met collega-corporaties Woonstichting Vooruitgang, de Noordwijkse Woningstichting en Stek hebben opgericht. De samenstelling en de werkwijze van de klachtencommissie staat beschreven in een reglement.

Huurders kunnen bij de Klachtencommissie Wonen terecht met klachten over hun verhuurder. De commissie oordeelt vervolgens of een klacht gegrond is, geeft de huurder een schriftelijke reactie en adviseert over de eventueel te nemen maatregelen. In 2019 zijn vijf klachten ingediend waarvan een niet ontvankelijk, een ongegrond en een opgelost door bemiddeling. De twee resterende klachten zijn eind 2019 ingediend en worden in 2020 behandeld.

Externe communicatie

In 2019 publiceerden wij een digitale nieuwsbrief in april, juli en december. Via deze nieuwsbrieven houden wij onze huurders en relaties op de hoogte van actualiteiten, nieuwbouw, onderhoud en andere ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting. Ook besteden we aandacht aan de gezichten bij Padua en vertellen we welke medewerkers nieuw zijn en welke gepensioneerd zijn. Zo houden ons belanghouders zicht op de vaste gezichten van onze woningstichting. Als gevolg van een oproep van onze belanghouders tijdens het visitatieproces van 2018 zijn wij in 2019 gestart met het actief opzoeken van de pers. Ook zijn we gestart met publicaties in het Noordwijkse magazine LEEF! Op deze manier willen we meer laten zien waar wij ons voor inzetten.

Algemene informatie, maar ook beleidsdocumenten zoals de gedragscode governance, de integriteitscode en de klokkenluiderregeling kunnen huurders vinden op onze website, net als de profielen van de RvC en het directiestatuut. In 2019 hebben we ook de rubriek 'Nieuws' goed bijgehouden op de website. In totaal publiceerden we 21 artikelen op onze eigen website. In 2020 onderzoeken we op welke manier onze website gemoderniseerd kan worden.

Hoofdstuk 7 Leefbaarheid

In Noordwijkerhout is het nog steeds heel prettig wonen, maar ook hier zijn leefbaarheidsproblemen. Het aantal mensen dat begeleiding of zorg nodig heeft, neemt toe en de problematiek wordt zwaarder. Volgens de regionale afspraken huisvesten we naast de reguliere woningzoekenden ook mensen uit bijzondere doelgroepen die speciale begeleiding nodig hebben.

Bijzondere doelgroepen

We hebben ook dit jaar weer intensief samengewerkt met de diverse zorginstanties om ervoor te zorgen dat de begeleiding van deze mensen goed verloopt. Bij huurders die zijn gehuisvest met een driepartijen overeenkomst vindt ieder jaar een evaluatiegesprek plaats met een van onze woonconsulenten en de begeleider van de zorginstantie. Als er problemen of klachten zijn worden vaker gesprekken gevoerd met de diverse partijen.

Zorgoverleg

Het zorgoverleg Noordwijkerhout is een overleg dat iedere zes weken wordt gehouden met GGD, politie, Brijder verslavingszorg, GGZ, ISD en Algemeen Maatschappelijk Werk. In dit overleg worden probleemsituaties besproken die zijn gemeld door de corporatie, zorgorganisatie of politie. Het zorgoverleg van Noordwijkerhout en Noordwijk wordt gecombineerd op één locatie. In het kader van privacy worden eerst in aanwezigheid van de NWS de personen in de kernen Noordwijk aan Zee en Noordwijk-Binnen besproken en vervolgens de probleemsituaties in Noordwijkerhout en De Zilk in aanwezigheid van Antonius van Padua.

Sociaal Domein

Het overleg Sociaal Domein dat in 2017 is gestart, is na de fusie van de gemeente in 2019 niet meer bij elkaar gekomen. Het is wachten op verdere integratie binnen de kernen van het sociaal domein en het organiseren van de integrale toegang. Tot op heden is voor ons nog niet duidelijk hoe het sociaal domein verder wordt vormgegeven. Er is vanuit de Noordwijkse situatie een 'Zorgpact overleg' van zorgorganisaties en corporaties in het leven geroepen dat informatie-uitwisseling en het opstarten van gezamenlijke projecten tot doel heeft. Zolang er geen integratie is tussen de verschillende kernen op het sociaal domein, gebeurt er voor Noordwijkerhout nog weinig concreets.

Prestatieoverleg

Met de gemeente Noordwijk voeren we regelmatig overleg. In een zes-wekelijkse cyclus monitoren we de voortgang van de gemaakte prestatieafspraken. Ook hebben we de prestatieafspraken van 2018 geëvalueerd en een nieuwe set met afspraken gemaakt voor 2019. Vanaf 2020 werken we toe naar deels gezamenlijke prestatieafspraken met de NWS erbij. De ambitie is om de vergaderingen ambtelijk goed voor te bereiden. Dit is in 2019 nog niet goed van de grond gekomen. In 2020 geven we hier verder vorm aan. Inhoudelijke thema's waarover wij afspraken maakten zijn:

- woonvisie
- nieuwbouw
- duurzaamheid
- sociaal domein
- betaalbaarheid
- omgevingsvisie
- woonbehoefteonderzoek

In 2019 hebben we voor het eerst ook een tripartiteoverleg gevoerd met de gemeente Noordwijk en de HBNZ. Over de warmtevisie hebben we separaat met de verantwoordelijk wethouder overleg gevoerd.

Huismeester

We ondernemen een aantal activiteiten om een veilige en prettige woonomgeving te creëren. Voor onze appartementencomplexen is één huismeester werkzaam. Mede dankzij zijn inzet blijft de woonomgeving van onze doelgroep leefbaar. Tijdens zijn dagelijkse ronde houdt hij de portieken netjes, zorgt voor het groen rondom de gebouwen en voert ook kleine reparaties uit. Eventuele problemen signaleert en monitort hij in een vroeg stadium. De huismeester probeert de problemen direct op te lossen of overlegt met een woonconsulent over een mogelijke aanpak.

Per april 2019 is de functie van huismeester verschoven van de afdeling Vastgoed naar Wonen omdat we het contact met bewoners in deze functie steeds belangrijker vinden. Onze huismeester heeft van de zomer echter een andere baan gevonden. We hebben er daarom voor gekozen deze functie met een tijdelijke medewerker op te vullen. Pas als het ondernemingsplan klaar is en duidelijk is hoe we de functie van huismeester verder gaan invullen, wordt een vaste medewerker geworven.

Hoofdstuk 8 Wonen en zorg

Als maatschappelijk ondernemer werken we samen met instellingen op het gebied van wonen, zorg en welzijn. We voldoen aan de wens van de klant om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen door levensloopbestendige woningen te bouwen.

Decentralisatie Maatschappelijke zorg

Vanaf 1 januari 2015 is de gemeentelijke verantwoordelijkheid binnen het sociale domein uitgebreid door decentralisatie van een deel van de AWBZ-taken (onder meer (woon-)begeleiding, inloofunctie (O)GGZ en Beschermd wonen) naar de WMO. Eerst waren de regiogemeenten in Holland Rijnland (HR) met name verantwoordelijk voor preventie en herstel (waaronder ook nazorg) en was Leiden als centrumgemeente verantwoordelijk voor gespecialiseerde opvang, vanaf 2015 zijn alle gemeenten verantwoordelijk voor de hele keten.

Dit betekent dat gemeenten zich moeten heroriënteren op beleid en uitvoering van de maatschappelijke opvang en de (O)GGZ in relatie tot de nieuwe taak 'Beschermd wonen'. In zowel Noordwijk/Noordwijkerhout als regionaal in de Bollestreek zijn gemeenten bezig met de voorbereiding van dit programma. In de nieuwe gemeente Noordwijk wordt gezocht naar bouwlocaties voor onder andere Beschermd wonen projecten mogelijk in samenwerking met andere Bollegemeenten. In diverse werkgroepen wordt gesproken over hoe deze decentralisatie verder vorm moet krijgen. Dit proces duurt langer dan verwacht en er is nog geen duidelijkheid wat er in de gemeente Noordwijk of in de regio nodig is voor het opvangen van diverse doelgroepen.

Hoofdstuk 9 Samenwerking

Samen met zorg- en welzijnsinstellingen, maar ook met collega-corporaties, de gemeente, aannemers en architecten zoeken we naar mogelijkheden om huisvesting te realiseren die de samenleving leefbaar en duurzaam maakt.

Collega-corporaties

Op ICT-gebied hebben we ook dit jaar weer nauw samengewerkt met de NWS in verband met het optimaliseren van ons nieuwe automatiseringssysteem. Met de bestuurders van NWS en Dunavie heeft de bestuurder van Padua regelmatig een bilateraal gesprek gehad. Padua is ook actief vertegenwoordigd geweest binnen Holland Rijnland. De manager Vastgoed vooral op het gebied van duurzaamheid, de manager Wonen in de kring voor managers Wonen in de regio en de bestuurder in het platform voor woningcorporaties Holland Rijnland. Deze gesprekken gingen vooral over de gezamenlijke woonruimteverdeling, ontwikkelingen op de woningmarkt, de overgang naar een nieuw woonruimteverdelingssysteem en de huisvestingsverordening.

Klachtencommissie

Voor de vijf corporaties in de Bollenstreek is één klachtencommissie werkzaam. In 2019 is voor een lid, de secretaris en de voorzitter een vacature ontstaan. Padua heeft het lid geworven. Die wordt in 2020 daadwerkelijk benoemd.

Aedes

Wij zijn aangesloten bij Aedes, de landelijke vereniging van woningcorporaties. Onze bestuurder is lid van de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW) Het NVBW komt vijf tot zes keer per jaar bijeen om informatie uit te wisselen. Doel van de stichting is om professioneel bestuur te faciliteren. Tevens biedt de stichting juridische hulp indien nodig. Ook organiseert het NVBW bijeenkomsten om de kennis van de diverse onderwerpen bij de bestuurders op peil te houden of te brengen. Onderwerpen die aan bod kwamen in 2019 waren:

- begroting
- veiligheid
- jaarverslag
- actualiteiten
- innovaties in de volkshuisvesting
- leiderschap bij opdrachtgeverschap

Directeurencontact kleinere corporaties Zuid-Holland

De bestuurder is lid van het netwerk Directeurencontact kleinere corporaties Zuid-Holland. In de kring organiseren bestuurders kennissessies voor elkaar. Aedes ondersteunt dit. Onderwerpen die aan bod kwamen in 2019 waren:

- leiderschap
- duurzaamheid
- innovaties in de bouw

In 2020 organiseert onze bestuurder een kennissessie over het bestaansrecht van kleine corporaties en over duurzaamheid.

Platform voor middelgrote en kleine woningcorporaties (MKW)

In 2019 heeft de bestuurder het lidmaatschap van het MKW opgezegd vanwege overlap met de andere directeurenkring. De bestuurder draagt het MKW evenwel een warm hart toe en overweegt in de toekomst nog eens toe te treden. De MKW is een platform voor middelgrote en kleine corporaties om de stem van kleinere corporaties richting Aedes en overheidsinstanties te bundelen.

Holland Rijnland Wonen (HRW)

Per 1 april 2014 is HRW opgericht. De deelnemende corporaties hebben in samenwerking met de gemeenten en de huurdersvertegenwoordigers een gezamenlijk woonruimte verdeelsysteem ontwikkeld dat vanaf diezelfde datum in werking is getreden.

Hoofdstuk 10 Financiën

Financiële continuïteit

Om onze maatschappelijke doelstellingen waar te maken moeten we zorgen voor financiële continuïteit. We beschikken over voldoende eigen vermogen om de financiële continuïteit te waarborgen. Onze financiële positie is gezond. Wij sturen op (toekomstige) kasstromen om de continuïteit naar de toekomst toe te borgen. Het WSW-kasstroom-model is daarvoor leidend.

Jaarresultaat

De belangrijkste afwijkingen ten opzichte van de begroting:

Begroting t.o.v. werkelijkheid (x € 1.000)	Begroot	Werkelijk	Afwijking
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.278	8.038	760
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.053	488	-565
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.952	31.855	26.903
Netto resultaat overige activiteiten	2	-19	-21
Overige organisatiekosten	-158	-500	-342
Leefbaarheid	-153	-119	34
Saldo financiële baten en lasten	-3.122	-3.044	78
Vennootschapsbelasting	-1.374	-869	505
Totaal	8.478	35.830	27.352

De begroting over 2019 sluit met een saldo van € 8,5 miljoen. Het werkelijke resultaat van € 35,8 miljoen levert een positief resultaat ten opzichte van de begroting van € 27,3 miljoen. Zoals uit bovenstaande tabel blijkt is dit verschil vrijwel geheel toe te schrijven aan de post Waardeveranderingen vastgoedportefeuille, een gevolg van de stijging van de marktwaarde met 9,3% over het gehele bezit.

Per 31 december 2019 bedraagt het eigen vermogen € 291,3 miljoen. Dit bedrag bestaat uit:

- Herwaarderingsreserve € 203,8 miljoen
- Eigen vermogen € 87,5 miljoen

Per 31 december 2019 bedraagt de solvabiliteit (de verhouding tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen) 78,6% (2018: 74,7%).

De rentabiliteit over het eigen vermogen (de verhouding tussen het jaarresultaat en het eigen vermogen) is per 31 december 2019 12,3% (2018: 15,4%).

De verhouding tussen het jaarresultaat, vermeerderd met de betaalde rente en het balanstotaal is de rentabiliteit over het totaal vermogen. Deze bedraagt per 31 december 2019 10,5% (2018: 12,4%).

Fiscale resultaten

Het belangrijkste verschil tussen het commerciële en het fiscale resultaat betreft de post waardeveranderingen. Het verschil in resultaat voor belastingen van € 36,7 miljoen bestaat voor € 31,9 miljoen uit waardeveranderingen. Zie ook de fiscale positie op bladzijde 80.

Vermogenspositie

Ons onroerend goed in exploitatie is op basis van de marktwaarde in verhuurde staat € 360,6 miljoen waard (2018: € 329,2 miljoen). Het eigen vermogen bedraagt hierbij € 291,3 miljoen (2018: € 255,5 miljoen).

Marktwaaarde

De marktwaaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek.

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een toenemende interesse in zowel de koop- als huurmarkt. Voor onze woningportefeuille heeft dit tot een stijging van de marktwaaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 31,4 miljoen gegroeid naar een waarde van € 360,6 miljoen. Dit betreft - geschoond voor opleveringen en verkopen - een waardegroei van 9,7%. Naast de stijging bij de woningportefeuille is sprake van een forse stijging van het bedrijfsroerend, maatschappelijk en zorgvastgoed.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

Beleidswaarde

De Aw en het WSW hebben in het kader van het nieuwe integraal toezicht kader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Met ingang van dit jaarverslag vermelden wij de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening en nemen we een beleidsmatige beschouwing op in het bestuursverslag.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat welke hierboven is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezicht model van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties dient voor de Aw en WSW als input om een definitieve sectornorm voor Loan To Value (LTV) en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%.

Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaalt. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook op basis van een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Beschikbaarheid

Bij de bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur rekening houdend met de aftoppingsgrenzen zoals deze zijn opgenomen in het SVB, met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen en huursom, prestatieafspraken en afspraken met de HBNZ over huursomstijging.

Voor de eindwaarde in de beleidswaarde zijn de overdrachtskosten komen te vervallen. Vanuit de gedachte dat in de beleidswaarde niet tot verkoop over wordt gegaan, worden in de eindwaarde van de beleidswaarde geen overdrachtskosten in rekening gebracht. Het effect hiervan komt tot uitdrukking in de afslag beschikbaarheid.

Betaalbaarheid

Voor alle gereguleerde zelfstandige woningen wordt jaarlijks de boveninflatoire huurverhoging meegenomen waarmee huurmatigingen niet in de beleidswaarde landen. Het geactualiseerde handboek biedt de mogelijkheid om zowel in de basis- als de full versie de boveninflatoire opslag vrij op te voeren en daarmee de huurstijging van de contracturen te matigen. De boveninflatoire opslagen voor de beleidswaarde mogen niet groter zijn dan de opslagen voor de markt. Het is wel toegestaan negatieve boveninflatoire opslagen huurverhoging op te voeren. Dit impliceert dat het huurbeleid van de corporatie een huurverhoging toepast die lager is dan de prijsinflatie. Het effect hiervan komt tot uitdrukking in de afslag betaalbaarheid.

Onderhoudskosten

Het onderscheid tussen onderhoud en investeringen is gelijkgetrokken met de nieuwe gepubliceerde definities. Ook voor de beleidswaarde komt de verouderingsopslag van 100% op het instandhoudingsonderhoud in de eindwaarde te vervallen. Hier wordt vanaf dit jaar gerekend met het langjarige beleidsonderhoud (vijftien jaar) waarmee ook het hanteren van het minimum van markt- of beleidsonderhoud niet meer van toepassing is.

Beheerkosten

Omdat de beleidsnorm voor onderhoud inclusief technisch beheer is, dient voor de beheerkosten conform beleid alleen rekening te worden gehouden met de kosten van administratief beheer.

Verskil tussen markt- en beleidswaarde

Ons bestuur 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 € 195 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit:

Beleidswaarde x € 1.000	Daeb	Niet-Daeb	Totaal
Marktwaarde verhuurde staat	266.385	94.183	360.568
Beschikbaarheid (doorexpl.)	3.940	3.430	7.370
Betaalbaarheid (huren)	-123.117	-39.404	-162.521
Kwaliteit (onderhoud)	-20.209	-5.965	-26.174
Beheer (beheerkosten)	-8.657	-2.467	-11.124
	-148.043	-44.406	-193.738
Beleidswaarde	118.342	49.777	168.119

Dit impliceert dat circa 53,4% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

WOZ-waarde

Onze verhuureenheden zijn per 31 december 2019 € 416,1 (2018: € 398,5) miljoen waard op basis van de WOZ-waardering per 1 januari 2018. Hiermee is de marktwaarde in verhuurde staat 86,7% (2018: 82,6%) afgezet tegen de WOZ-waardering. De tot voor kort veel gehanteerde vuistregel van 70% is langzamerhand niet meer te hanteren doordat de marktwaarde de afgelopen jaren aanzienlijk sneller is gestegen dan de WOZ-waarde.

Liquiditeitspositie

Per 31 december 2019 was onze liquiditeitspositie als volgt:

- Vlottende activa € 2,0 miljoen
- Kortlopende schulden - 2,9 miljoen

Saldotekort werkkapitaal € 0,9 miljoen

Schommelingen in de liquiditeitspositie vangen we op met een roll-over lening met een variabele hoofdsom (minimum € 1 miljoen, maximum € 5 miljoen) en een kredietfaciliteit van € 1,5 miljoen.

Om met name investeringen in nieuwbouw en verduurzaming te kunnen betalen dienen wij, naast het positieve saldo van de operationele kasstroom, een gedeelte te financieren. Mocht de geplande verkoop van het bezit Via Antiqua 3 – 39 doorgaan ontstaat uiteraard een geheel andere situatie. In dit laatste geval is sprake van tijdelijke overliquiditeit. Als gevolg van investeringen op het Bavo-terrein, in De Zilk en aan de Schippersvaartweg en aflossingsmogelijkheden in 2021 is de verwachting dat deze situatie eind 2021 beëindigd is. Wij volgen dit in nauw overleg met onze treasury-adviseur. Uit de liquiditeitsprognose blijkt dat onze liquiditeitspositie de komende jaren is geborgd.

Meerjarenperspectief

Jaarlijks actualiseren we bij het opstellen van de begroting ons meerjarenperspectief. Hiernaast is het kasstroommodel van het WSW samen met de financiële ratio's van het WSW en de Aw, een ander belangrijk stuurmechanisme.

Investeringen in nieuwbouw en herstructurering van bestaand bezit veroorzaken druk op de operationele kasstroom. De (rente)kosten zijn immers hoger dan de extra huurinkomsten. Ook hebben we rekening gehouden met de verhuurders- en saneringsheffing en de vennootschapsbelasting. Deze heffingen drukken zwaar op de operationele kasstroom. Daarom financieren we nieuwbouw en herstructurering van bestaand bezit vanuit de bestaande kasstromen met beperkte verkoop van bestaand bezit.

In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met de verhuurdersheffing. Volgens de begroting blijft de solvabiliteit op peil en blijven we over de gehele periode aan de eisen van de Aw en het WSW voldoen.

Belastingen

Het totale bedrag voor 2019 aan verhuurderheffing, vennootschapsbelasting en andere belastingen bedraagt € 3,3 miljoen. Dit bedrag is enigszins geflatteerd door de vermindering verhuurderheffing als gevolg van het opleveren van 24 betaalbare woningen aan de Maandagsewetering voor een bedrag van € 480.000 en de mutaties in de belastinglatenties voor een bedrag van € 352.000.

Treasurybeleid

Op het gebied van treasury maken wij gebruik van adviseurs van Thésor, zij beheren met ons de leningenportefeuille. Drie keer per jaar komt de commissie, bestaande uit de businesscontroller, de manager en seniormedewerker Financiën en de adviseurs van Thésor, bijeen. Voorafgaand aan deze bijeenkomsten komt de interne treasurycommissie, bestaande uit de bestuurder, de businesscontroller en de manager en de seniormedewerker Financiën, bij elkaar. Wij blijven zelf verantwoordelijk voor ons eigen financiële beleid, maar volgen de voorstellen zo veel mogelijk. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn, als onderdeel van het Financieel Reglement, in het treasurystatuut vastgelegd.

In het treasurystatuut staan de hoofdlijnen van het treasurybeleid:

- Het beheersen van rente- en rendementsrisico's die samenhangen met de financieringsbeleggingen en het liquiditeitsbeheer.
- Het waarborgen van een efficiënte, blijvende toegang tot de geld- en kapitaalmarkt teneinde voldoende financiële middelen voor de bedrijfsactiviteiten op korte en lange termijn te garanderen.
- Het realiseren, binnen de kaders van het treasurystatuut, van een zo hoog mogelijk rendement op het eigen vermogen door:
 - het realiseren van efficiënt betalingsverkeer
 - een optimaal rendement op liquide en belegde middelen
 - een zo laag mogelijke vermogenskostenvoet van het vreemd vermogen

Dit laatste punt onder de voorwaarde dat het tegenpartijrisico begrensd is tot een bedrag van maximaal € 5 miljoen. Het treasurystatuut is het kader waarbinnen wij uitvoering geven aan de treasury. Als het gaat om de verantwoordelijkheden, ook voor wat betreft de treasury activiteiten, dan gelden onverminderd onze vigerende statuten.

Risico's

Wij zijn een maatschappelijke organisatie die op een beheerste wijze risico's neemt om onze doelstellingen te realiseren. Tegelijkertijd denken we ook in kansen benutten, en niet alléén in risico's vermijden. In 2019 is het 'three lines of defence' model verder ingevoerd. De risicobeheersing is – mede daardoor – steeds meer een opgave die wordt ingebed in de hele organisatie. We zorgen ervoor dat we een veilige marge hanteren ten opzichte van de door het WSW/Aw gehanteerde normering uit het beoordelingskader. Zo borgen we een maximale uitvoering van onze kerntaken. De marge proberen we steeds beter te onderbouwen. We onderscheiden onze risico's in:

- operationele risico's
- strategische risico's
- externe risico's

Bij elk type risico hoort een passende manier van risicobereidheid en passende beheersmaatregelen. Zo blijven we kansen benutten en vermijden we onverantwoorde risico's. Daarin hebben we ook aandacht voor het aan elkaar koppelen van leefwereld en systeemwereld. We beschrijven processen en maken plannen, maar we houden goed in de gaten of het ook ondersteunend is aan de leefwereld. Daarnaast is geïnvesteerd in het verder optimaliseren van de implementatie vanuit de nieuwe privacywet (AVG). In 2019 is een audit uitgevoerd om te kijken welke maatregelen we nog extra kunnen treffen om onze organisatie AVG 'proof' te krijgen.

PDCA-cyclus

In 2019 zijn in de administratie maandafsluitingen uitgevoerd. Dit maakte het mogelijk om effectief per maand financiële en ook niet financiële gegevens aan het MT te rapporteren. Deze maandrapportage faciliteert het MT in het sneller bijsturen op ontwikkelingen.

In onze kwartaalrapportage wordt een Risman analyse opgenomen; hierbij worden de kansen en effecten van de top tien risico's voor onze corporatie ingeschat en gemonitord. Via beheersmaatregelen wordt getracht de kans en/of het effect te beperken of in het gunstigste geval weg te nemen. In de kwartaalrapportage is de strategiekaart vanaf 2019 ingevoerd. Hier worden de gestelde doelen uit het jaarplan verbonden met mogelijke risico's. De kwartaalrapportage wordt in het MT besproken en ter informatie aan de RvC aangeboden.

Prijrisico's

Wij hebben geen beleggingen of voorraden die aan grote prijrisico's onderhevig zijn. Ons prijrisico rust op de waarde van het onroerend goed en dan in het bijzonder dat deel dat wij gelabeld hebben als onroerend goed bestemd voor verkoop. Het afgelopen jaar hebben wij vier bestaande woningen en acht voormalige VOV-woningen verkocht.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen aan ons kunnen voldoen. Wij maken enkel gebruik van kredietwaardige partijen en hebben procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. We hebben te maken met licht teruglopende huurachterstanden. Het mislopen van inkomsten als gevolg van het niet verhuren van woningen is beperkt. Voor dit laatste risico is een voorziening van €15.000 getroffen.

Liquiditeitsrisico's/kasstroomrisico's

Naast de regelmatige stroom van huurinkomsten hebben wij met een roll-over lening van € 5 miljoen en een kasgeld-faciliteit van € 1,5 miljoen voldoende liquiditeit om aan onze verplichtingen op korte termijn te voldoen.

Projectrisico's

Ten aanzien van nieuwbouwprojecten kennen we een gemengd risicoprofiel, zowel (niet te beïnvloeden) externe risico's als operationele risico's. Daarnaast is projectontwikkeling een strategisch risico. In de besluitvorming brengen we per fase de risico's in beeld. We wegen af of en hoe we doorgaan naar de volgende fase. Risico's die aan de orde kunnen betreffen onder andere stijging van bouwkosten, vertraging in de planning en het mislopen van de korting op de verhuurdersheffing.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Wij lopen renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vastrentende langlopende leningen lopen we het risico dat de reële waarde van de leningen daalt respectievelijk stijgt als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten als gevolg van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Imagoschade

Om risico's op dit vlak te beheersen is externe expertise ingehuurd. We zetten structureel in op communicatie over onze prestaties en samenwerking met onze belanghouders.

Control

Door middel van maand- en kwartaalrapportages is de planning en control cyclus gewaarborgd. Zowel de interne als de externe treasurycommissie overlegt meerder keren per jaar en houdt op deze manier een vinger aan de pols bij het sturen op kasstromen.

Financieringsbehoefte

De financieringsbehoefte in 2019 muteerde van een overschot van € 1,4 miljoen per ultimo 2018 naar een overschot van € 0,1 miljoen per ultimo 2019. Dit was met name het resultaat van uitblijvende investeringen in combinatie met een aflossing van een fixe-lening van € 6 miljoen. Een deel van de behoefte wordt gedekt vanuit onze operationele kasstroom, zodat er niet of slechts bij een grote investeringsopgave extern dient te worden gefinancierd.

Financieringen

Gedurende dit verslagjaar is de roll-over van € 4,5 miljoen afgelost en vervangen door een nieuwe van € 5 miljoen. Het opgenomen deel van de roll-over lening stond per 31 december 2019 op het minimale bedrag van € 1 miljoen (20%).

Beleggingen

Alle financiële middelen die wij tot onze beschikking hebben, besteden we binnen de corporatie. Dit is een uitgangspunt in ons treasurystatuut. Wij hebben in beginsel geen beleggingsvraagstuk. Daarvoor zorgen de beschikbaarheid en de mogelijkheden van de kredietfaciliteit en de roll-over leningen met variabele hoofdsom.

Tijdelijk overtollige geldmiddelen worden op spaarrekeningen bij, binnen de regels van het statuut passende, banken geplaatst. Deze zijn dagelijks opvraagbaar.

Jaarresultaat en vermogensontwikkeling

Het resultaat over 2019 draagt bij aan onze vermogensontwikkeling en leidt daarmee naar verwachting ook tot een positief solvabiliteits- en continuïteitsoordeel van de Aw. Tevens blijven we hiermee kredietwaardig voor het WSW.

Verslag Raad van Commissarissen

Inleiding

Het jaar 2019 verliep anders dan andere jaren. Er konden geen nieuwe projecten gestart of in gebruik genomen worden. Het onderzoek naar samenwerking met Dunavie leidde medio 2019 tot de conclusie dat deze samenwerking zeer waarschijnlijk niet succesvol zou gaan verlopen. Dit neemt in het geheel niet weg dat het jaar bezien vanuit huurderstevredenheid en financiën heel goed verliep en dat er al met al van een goed jaar voor Antonius van Padua gesproken kan worden. De huurderstevredenheid, de staat van het bezit en de financiële situatie maakten het mogelijk dat de raad van commissarissen zich volledig achter het besluit van de bestuurder kon stellen om bij het opstellen van plannen voor de komende jaren uit te gaan van zelfstandig voortbestaan van Antonius van Padua. Daaraan werd en wordt hard gewerkt door gemotiveerde, betrokken en tevreden medewerkers.

Governance

De raad van commissarissen van Antonius van Padua houdt toezicht op het functioneren van de bestuurder en de algemene gang van zaken binnen de corporatie. De raad adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd (met inachtneming van de verantwoordelijkheid van de bestuurder), is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder, en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden van de bestuurder vast. De raad van commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Antonius van Padua elke vier jaar laat uitvoeren. De corporatie is voor het laatst in 2018 gevisiteerd.

De raad besteedt naast aan zijn toezichhoudende rol ook uitdrukkelijk aandacht aan zijn rollen als werkgever en klankbord. De resultaten van genoemde overlegvormen zijn vastgelegd in notulen, brieven en in mailwisselingen. Bij deze werkzaamheden maakt de raad gebruik van interne rapportages en van rapportages van externe toezichthouders en de accountant en van gesprekken met belanghebbenden. De raad kan ook op eigen gezag extern advies inwinnen.

De taken en verantwoordelijkheden van de raad van commissarissen zijn opgenomen in de statuten die per 1 januari 2019 zijn gewijzigd. De statuten, het reglement van de raad van commissarissen, het Bestuursreglement en de profiel schetsen van de commissarissen zijn in te zien op de website.

De raad werkt met separate commissies (remuneratiecommissie, auditcommissie en tijdelijk een vastgoedcommissie). De commissies adviseren en bereiden de besluitvorming van de raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de raad onverlet.

Governancecode

In dit onderdeel gaan wij in op het toepassen van de Governancecode 2015 (zoals gewijzigd in november 2016), en dan vooral de onderwerpen die nog niet aan de orde zijn gekomen in de tekst van de verschillende hoofdstukken in dit jaarverslag. Het gaat bij de naleving van de governancecode in grote mate om cultuur, houding en gedrag, aangezien de kwaliteit en transparantie van het bestuur en de raad aan de normen moeten voldoen.

De tabel op de volgende bladzijde laat zien dat de raad de governancecode in acht heeft genomen indien deze van toepassing was.

Toezihtsrol van de raad

De raad heeft tot taak het toezicht houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Antonius van Padua. Dit gebeurt door reguliere vergaderingen, besprekingen van de Auditcommissie, de Remuneratiecommissie en de Vastgoedcommissie en door individuele gesprekken van de voorzitter van de raad met de bestuurder.

Het toezicht van de raad richt zich in ieder geval op het/de:

- financieel verslaggevingsproces
- naleving van wet- en regelgeving
- toekomst van Antonius van Padua
- risicomanagement en de interne beheersing
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording
- opzet en werking van interne risicobeheersings- en controlesystemen
- realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen van Antonius van Padua
- dialoog en prestatieafspraken met gemeente en huurdersvertegenwoordiging
- strategie en risico's en kansen verbonden aan de activiteiten van Antonius van Padua

Het extern toezichtkader van de raad wordt gevormd door het/de:

- WOR
- Overlegwet
- beleid en kaders VTW
- beleid en kaders WSW
- Governancecode Woningcorporaties
- Wet Normering Topinkomens (WNT)
- beleid en kaders Autoriteit woningcorporaties
- Woningwet & Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiV)

Het intern toezichtkader bestaat uit het/de:

- statuten
- bestuursreglement
- investeringsstatuut
- jaarplan en begroting 2019
- integraal risicomanagement
- profielen raad en bestuurder
- ondernemingsplan 2016-2020
- treasury- en beleggingsstatuut
- reglementen raad en commissies
- reglement financieel beleid en beheer
- gedragscode en klokkenluidersregeling

Overzicht belangrijkste besluiten en bespreekpunten

De raad van commissarissen is in 2019 zeven keer bijeengekomen voor een normale vergadering met de bestuurder en controller, en verder voor een informeel werkdiner van de commissarissen en voor een cursus over de Bouwregelgeving en de Omgevingswet met de bestuurder en de afdelingsmanagers. Daarnaast vonden bijeenkomsten plaats waaraan de raad of een vertegenwoordiging deelnam zoals een kennismaking met het college van B&W van de nieuwe gemeente Noordwijk, een huurders achterbanraadpleging van de HBNZ, overleg met de HBNZ en met de OR. Ook vond op 14 februari een Corporatieraad plaats, waar bestuurders en leden van de raden van commissarissen van corporaties uit de regio elkaar ontmoetten. Op 26 november was een delegatie van de raad aanwezig bij het afscheid van de voorzitter van de regionale klachtencommissie mevrouw F. de Boer. Ook besteedde de raad aandacht aan het afscheid van de bestuurder van Dunavie de heer A. Busser en namen enkele leden deel aan het afscheidsetentje van de business-controller, de heer H. Wermink.

De raad heeft in 2019 besloten tot:

- herbenoeming van de accountant
- werving van een nieuw lid per 1 maart 2020
- benoeming van de heer R.C. Nulkes als voorzitter per 1 maart 2020
- wijziging van de bezoldiging van de leden van de raad en bestuurder
- continuering van de vastgoedcommissie voor de periode van één jaar

Goedgekeurd werden voorgenomen besluiten van de bestuurder tot vaststelling van het/de:

- werkplan DB/raad
- BOG/MOG beleid
- begrotingskader 2020
- visie Belanghebbenden
- werkplan van de controller
- jaarplan en begroting 2020
- beleid 'dure scheefhuurders'
- wijziging van het huurprijsbeleid
- bod 2020 aan de gemeente Noordwijk
- volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2018
- realisatiedocument nieuwbouwproject Schippersvaartweg
- start van het verkoopproces voor een complex niet zijnde woningen
- initiatiefdocument en het realisatiedocument nieuwbouwproject BAVO
- initiatiefdocument en het realisatiedocument nieuwbouwproject Het Zilt
- beëindigen van de fusieverkenning met Dunavie en zelfstandig doorgaan in de komende vierjaarsperiode

In de loop van het jaar werden tal van rapportages ter informatie aan de raad voorgelegd, zowel in de vorm van beleidsnotities als in de vorm van de kwartaalrapportage en de bestuursmededelingen. Deze stukken zijn van grote betekenis voor de toezichthoudende rol van de raad.

Als belangrijke onderwerpen waarover van gedachten gewisseld is, kunnen genoemd worden het/de:

- huurprijsbeleid
- volkshuisvestelijke opgave
- werkplan voor de controller
- professionaliseren van de organisatie
- managementletter van de accountant
- prestatieafspraken met de gemeente Noordwijk
- strategische samenwerking met andere corporaties in de regio
- aanbestedingsbeleid en de bij het aanbesteden te hanteren regels
- voortgang van de invoering van het nieuwe automatiseringssysteem
- bouwplannen voor de Schippersvaartweg, De Zilk en het BAVO-terrein
- relatie met de gemeente Noordwijk (na de recente gemeentelijke fusie tussen Noordwijk en Noordwijkerhout)

Auditcommissie

De Auditcommissie is een commissie van advies voor de raad. In 2019 bestond de commissie uit de volgende twee leden: de heer S.E.J. Ruigrok (voorzitter) en de heer G. Hylkema.

De commissie is in 2019 tweemaal bij elkaar geweest voor overleg. De bestuurder, de business controller en de manager financiën waren bij deze besprekingen aanwezig. Bij de besprekingen inzake de accountantscontrole was ook de accountant van BDO aanwezig.

De volgende onderwerpen zijn besproken, het/de:

- controleplan 2019 van BDO
- implementatie van het IT-systeem
- managementletter 2019 van BDO
- werkplan 2019 van de business-controller
- aantrekken nieuwe roll-over lening bij de NWB
- accountantsrapport & Managementletter 2018 van BDO

De commissie heeft in de verschillende vergaderingen aandacht besteed aan de financiële continuïteit van de organisatie, de financiële verslaggeving, de voortgang van de managementletter, het auditproces, het taxatieproces ten behoeve van de jaarrekening en de risico's bij de implementatie van het IT-systeem.

De commissie heeft advies aan de raad uitgebracht over het vaststellen van de jaarrekening 2018.

De begroting, de managementletter, jaarrekening en de kwartaalrapportages zijn in de voltallige raad besproken. Ook de bevindingen van de accountant inzake de accountantscontrole 2018 zijn door BDO aan de voltallige raad toegelicht. De raad vindt het vanzelfsprekend dat deze onderwerpen in de voltallige raad de aandacht krijgen.

Vastgoedcommissie

In januari 2018 heeft de raad besloten een Vastgoedcommissie in te stellen ter ondersteuning van de raad. Afgesproken is deze commissie vooralsnog een tijdelijk karakter toe te kennen en in 2019 te evalueren. In november 2019 heeft deze evaluatie plaatsgevonden, op basis waarvan besloten is de vastgoedcommissie voor het jaar 2020 te behouden.

De Vastgoedcommissie faciliteert een soepele besluitvorming in de raad ten aanzien van activiteiten met betrekking tot vastgoedontwikkeling, vastgoedsturing en gebiedsontwikkeling. De Vastgoedcommissie bestaat uit twee leden van de raad: mevrouw C.B. Nauta (voorzitter) en mevrouw C. Heemskerk. In 2019 is de commissie tweemaal bij elkaar geweest.

De volgende onderwerpen zijn besproken ter voorbereiding van de besluitvorming in de raad, het/de:

- beleid inzake BOG/MOG
- ontwikkelingen in De Zilk
- aanbesteding van de Schippersvaartweg
- pilot in de Remmerswaalstraat (energierenovatie)
- mogelijke verkoop van een complex niet zijnde woningen
- ontwikkelingen op het Bavoterrein, voorbereiding ontwikkelovereenkomst

Contacten met stakeholders

In 2019 onderhield de raad contact met de gemeente en HBNZ. Terugkijkend op een lange periode van uitstekende contacten tussen het College van B&W van Noordwijkerhout en ons als raad, ondersteunen wij onze bestuurder om met het nieuwe college van de gemeente Noordwijk ook tot een dergelijke samenwerking te komen.

In 2019 vond twee keer overleg plaats met de HBNZ. Op 25 april was mevrouw C. Heemskerk, net als de heer S.E.J. Ruigrok commissaris op voordracht van de huurders, aanwezig bij een achterbanraadpleging van de HBNZ.

Op 18 november vond overleg plaats met de HBNZ op uitnodiging van de raad. Tijdens die bijeenkomst is gesproken over de manier van samenwerken bij de werving van een nieuwe huurderscommissaris per eind 2020. Ook is gesproken over de relatie tussen HBNZ en bestuurder, waarbij input is opgehaald voor de beoordeling.

Beoordeling van risico's

De governancecode bepaalt dat voor interne risico's een op de corporatie toegesneden risicobeheersing en -controle-systeem aanwezig moet zijn en dat de corporatie in het jaarverslag inzicht moet geven in de opzet en de werking hiervan. Antonius van Padua beschikt over een dergelijk systeem en ontwikkelt dit verder. Beheersmaatregelen zijn getroffen om de risico's en hun mogelijke effecten in kaart te brengen en de risico's te matigen. De raad krijgt bij elke kwartaalrapportage een overzicht van de risico's en in geval van het overschrijden van een risicogrens nadere uitleg en, indien nodig, een voorstel hoe het risico tot een aanvaardbaar niveau teruggebracht kan worden.

Aandacht voor het vermijden van belangenconflicten

De raad van commissarissen wordt -zodra dit aan de orde is- op de hoogte gebracht van mogelijk conflicterende situaties in het kader van integriteitsproblematiek. In 2019 is geen sprake geweest van transacties en dergelijke met de bestuurder, de commissarissen, dan wel medewerkers, die op grond van de governancecode aandacht vergen.

Accountantscontrole

Per 1 januari 2015 heeft BDO opdracht gekregen de controlewerkzaamheden uit te voeren. Deze opdracht dient elk jaar bevestigd te worden, waartoe de raad ook voor 2019 opnieuw besloot. De raad bespreekt jaarlijks met de bestuurder en de accountant de uitkomsten van het voorgaande jaar. Hiernaast wordt ook de managementletter besproken die door BDO wordt uitgebracht. In 2019 zag de raad geen aanleiding tot aanvullende opdrachten aan BDO.

Klachtencommissie Wonen

In 2019 zijn vijf aan Antonius van Padua gerelateerde klachten ingediend bij de Klachtencommissie Wonen waarvan een niet ontvankelijk, een ongegrond en een opgelost door bemiddeling. De twee resterende klachten zijn eind 2019 ingediend en worden in 2020 behandeld.

Werkgeversrol van de raad

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie is in de vergadering van de raad van januari 2018 ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de raad. Zij bereidt besluitvorming van de raad voor over de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van de bestuurder en leden van de raad. De commissie bestond in 2019 uit de volgende leden van de raad: de heer R. Nulkes (voorzitter) en mevrouw C.B. Nauta.

In 2019 heeft de Remuneratiecommissie drie keer vergaderd en zich in het bijzonder bezig gehouden met het/de:

- behandelen van declaraties van de bestuurder;
- goedkeuren van een aantal opleidingen van de bestuurder en leden van de raad;
- houden van functioneringsgesprekken en een beoordelingsgesprek met de bestuurder;
- voorbereiden van voorstellen aan de raad over de bezoldiging van zijn leden en van de bestuurder;
- procedure voor de werving van een nieuw lid voor de raad, te benoemen per 1 maart 2020. Hiertoe is tijdelijk een selectiecommissie gevormd bestaand uit de heer R. Nulkes en mevrouw C. Heemskerk, ondersteund door de bestuurssecretaris.

Beoordeling en bezoldiging bestuurder

Uitgangspunten voor de arbeidsrelatie met de bestuurder zijn:

- er is alleen sprake van een vaste beloning
- jaarlijks wordt een beoordelingskader opgesteld
- er zijn geen afspraken over een afvloeiingsregeling
- de organisatie stelt een auto van de zaak beschikbaar
- de bestuurdersovereenkomst kent een periode van vier jaar
- de Wet normering topinkomens (WNT) is leidend bij de bezoldiging
- de reguliere pensioenopbouw is op basis van de cao-woningcorporaties

Praktisch is van belang dat:

- met de verstrekte bezoldiging rekening is gehouden met het wettelijk maximum;
- aan de bestuurder geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen zijn verstrekt;
- de bezoldigingsklasse C is. Op basis van het woningaantal en het inwoneraantal per 1 januari 2018 bedraagt de maximale WNT-norm in 2019 € 114.000. De bezoldiging bedroeg in 2019 € 114.000.

Verder geldt op basis van de WNT dat:

- topfunctionarissen openbaar moeten maken wat zij verdienen;
- een eventuele ontslagvergoeding gemaximeerd is op € 81.000;
- bonussen, winstdelingen en andere vormen van variabele beloning niet zijn toegestaan;
- de bezoldiging van de bestuurder lager is dan de WNT-norm en ook de andere bepalingen zijn, voor zover van toepassing, nageleefd.

De bestuurder heeft in 2019 76 PE-punten behaald en zit daarmee ruimschoots boven het gemiddelde van 36 punten per jaar (108 punten in drie jaar).

Adviesrol van de raad

De advies- en klankbordfunctie van de (leden van de) raad is slechts beperkt geformaliseerd of gereguleerd en is sterk afhankelijk van de situatie. Dat geldt niet voor aan de raad of commissies van de raad gevraagde adviezen. Deze worden immers doorgaans schriftelijk aan de orde gesteld. En ook bij klankborden wordt doorgaans een specifieke kwestie aan de orde gesteld. Dan is duidelijk wat de vraag is en waarop een antwoord verwacht wordt. Raad en bestuurder hebben ervaren dat de advies- en klankbordrol verandert en moet veranderen naarmate de bestuurder langer werkzaam is bij de organisatie en groeit in de functie.

De bestuurder en de raad vinden dat het voor het functioneren van de bestuurder en de vertrouwensrelatie tussen bestuurder en raad van groot belang is dat ieders achterliggende opvattingen over doeleinden van de organisatie en te stellen grenzen duidelijk zijn en zijn zich bewust dat bij adviseren en klankborden persoonlijke opvattingen een rol kunnen spelen. Deze gezamenlijke bevindingen hebben geleid tot het besluit om begin 2020 een teambuildingbijeenkomst te beleggen voor de bestuurder en de raad. Deze bijeenkomst is inmiddels achter de rug en heeft veel inzicht geboden in de onderlinge dynamiek.

Over het functioneren van de raad

Samenstelling van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen bestaat uit vijf personen die elk voor vier jaar zijn benoemd en eenmaal herbenoemd kunnen worden. Door een rooster van aftreden wordt voorkomen dat alle commissarissen op hetzelfde tijdstip aftreden. Twee commissarissen zijn benoemd 'op voordracht van de huurdersorganisatie'. Deze herbenoeming respectievelijk benoeming, zijn door de raad en de huurdersorganisatie gezamenlijk voorbereid.

De raad van commissarissen kende eind 2019 de volgende samenstelling:

Naam	Functie	Geboortjaar	In functie	Aftredend	Herbenoembaar
Dhr. G. Hylkema	Voorzitter	1947	01-10-2012	29-02-2020	Nee
Dhr. R.C. Nulkes	Vicevoorzitter	1957	16-05-2016	15-05-2020	Ja
Dhr. S.E.J. Ruigrok	Lid	1970	01-01-2013	07-01-2021	Nee
Mevr. C.B. Nauta	Lid	1953	01-01-2014	31-12-2021	Nee
Mevr. C. Heemskerk	Lid	1965	01-01-2017	31-12-2020	Ja

De heer G. Hylkema, per 1 januari 2017 door de raad benoemd tot voorzitter, is afgetreden op 29 februari 2020. Per 1 maart 2020 is de heer R.C. Nulkes benoemd als voorzitter van de raad, de heer R.C. Nulkes was sinds 1 januari 2017 vicevoorzitter. Mevrouw C.B. Nauta begon per 1 januari 2018 aan haar tweede periode als commissaris na haar herbenoeming en is per 1 maart benoemd tot vicevoorzitter. De heer S.E.J. Ruigrok is per 7 januari 2017 voor een periode van vier jaar herbenoemd als commissaris op voordracht van de huurders.

Mevrouw C. Heemskerk is met ingang van 1 januari 2017 voor een eerste periode benoemd tot commissaris op voordracht van de huurders. Per 1 maart is de heer E.J.H.C. Verdegaal benoemd als lid van de raad.

De raad is divers samengesteld. Twee leden zijn afkomstig uit Noordwijkerhout, twee afkomstig uit steden buiten de regio en één lid komt uit de regio (stand eind 2019). De raad bestaat uit twee vrouwen en drie mannen.

De commissies waren in 2019 als volgt samengesteld:

Commissie	Leden
Remuneratiecommissie	Dhr. R.C. Nulkes, mevr. C.B. Nauta
Auditcommissie	Dhr. S.E.J. Ruigrok, dhr. G. Hylkema
(Tijdelijke) vastgoedcommissie	Mevr. C.B. Nauta, mevr. C. Heemskerk

Hoofd- en nevenfuncties van de commissarissen in 2019

Geen enkel lid van de raad heeft zitting in een gemeenteraad, een college van B&W of Provinciale Staten.

De heer G. Hylkema is:

- lid van het Ouderenberaad Zuid-Holland Noord
- voorzitter van de Stichting Welzijn Teylingen te Sassenheim
- ambtelijk secretaris van de Vereniging van Huurders Domus Medica (in liquidatie) te Utrecht tot 1 oktober 2019

De heer R.C. Nulkes is:

- directeur Nederlandse Industrie voor Defensie en Veiligheid (hoofdfunctie)
- lid van het bestuur van de Aerospace and Defence Industry Association of Europe

Mevrouw C. B. Nauta is:

- directeur van CoRatio B.V. (hoofdfunctie)
- voorzitter bestuur Stichting Brugwachtershuisjes
- voorzitter van de raad van commissarissen WOM Den Haag ZuidWest
- lid van de raad van commissarissen van Bouwvereniging Onze Woning te Rotterdam
- bestuurslid Stichting Kasteel van Rhooon

Mevrouw C. Heemskerk is:

- zelfstandig adviseur Samenwerken in Wonen, zorg en welzijn (hoofdfunctie)
- bestuurslid Boost Amsterdam, ontmoetingsplek voor vluchtelingen en buurtbewoners
- lid van de raad van commissarissen van Kennemer Wonen
- lid ondersteuningsteam Wonen & zorg, RVO.nl

De heer S.E.J. Ruigrok is:

- werkzaam als directeur bij TMF Group, een internationale administratieve dienstverlener (hoofdfunctie)
- mentor en examiner Nyenrode Business University

De heer E.J.H.C. Verdegaal is:

- financieel directeur bij Anthony Veder Group

Zelfevaluatie raad van commissarissen

De raad heeft op 1 juli 2019 een zelfevaluatie gehouden. De evaluatie is voorbereid met een digitale uitvraag. Ook de bestuurder heeft vooraf input meegegeven aan de voorzitter. Na afloop van de bijeenkomst heeft de voorzitter gezorgd voor een mondelinge terugkoppeling naar de bestuurder en is het vastgestelde verslag gedeeld met de bestuurder.

De onderwerpen die tijdens de zelfevaluatie aan de orde zijn geweest, zijn het/de:

- vergaderingen
- teameffectiviteit
- informatieverstrekking
- rol van de voorzitter
- gesprekstijl van de raad
- samenspel met stakeholders
- naleving van de governancecode
- samenspel tussen de raad en de bestuurder

De belangrijkste acties die voortkwamen uit de zelfevaluatie zijn de volgende, het/de:

- uitvoeren van een teambuilding sessie
- in gesprek gaan met de bestuurder over de invulling van ieders rol.
- vaststellen van een toezichtkader, onderdeel van de toezichtvisie.
- jaarlijks organiseren van een themabijeenkomst voor raad, bestuurder en MT.
- beter benutten van het vooroverleg om samen de aanpak en evt. rolverdeling te bespreken.
- voorzitter bewaakt de juiste naleving van governancecode (en andere stukken genoemd in het toezichtkader).
- ten aanzien van de informatievoorziening extra aandacht uit laten gaan naar de kwaliteit van de vergaderstukken.
- 'Benen-op-tafelgesprek' organiseren met de bestuurder en het MT over het ambitieniveau van Antonius van Padua, met name over de volkshuisvestelijke opgave.

Permanente Educatie

Voor zowel de bestuurder als voor de raad is regelmatige bijscholing nodig om effectief te zijn en te blijven. Voor de bestuurder geldt dat in drie kalenderjaren 108 punten behaald moeten worden. Voor de leden van de raad geldt over 2019 5 PE-punten. De bestuurder heeft in 2019 76 punten behaald en voldoet daarmee aan de wettelijke verplichting.

Alle leden van de raad hebben voldaan aan de VTW-norm. In onderstaande tabel zijn de behaalde PE-punten opgenomen.

Naam	Functie	PE norm 2019	PE behaald	Voldaan	Overschot
Dhr. G. Hylkema	Voorzitter	5	15	Ja	10
Dhr. R.C. Nulkes	Vicevoorzitter	5	6	Ja	1
Dhr. S.E.J. Ruigrok	Lid	5	22	Ja	17
Mevr. C. B. Nauta	Lid	5	18	Ja	13
Mevr. C. Heemskerk	Lid	5	22	Ja	17

Bezoldiging van de raad

De commissarissen ontvangen voor hun werkzaamheden een vaste honorering. Bij de vaststelling van de honorering heeft de raad rekening gehouden met de governancecode, de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de door de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties vastgestelde bindende beroepsregel.

In deze 'Beroepsregel Honorering commissarissen', waaraan alle leden van de raad zich hebben gebonden, wordt de zwaarte van de corporatie uitgedrukt in bezoldigingsklassen. De beroepsregel verlaagt de voor de commissarissen geldende WNT-normen naar een maximumbedrag per klasse. De bezoldigingsklasse voor Antonius van Padua is klasse C. Dit betekent voor een lid van de raad een honorering van € 8.800 en voor de voorzitter van de raad een honorering van € 13.150.

De bezoldiging van de commissarissen in 2019 bedraagt € 48.350 en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd:

Naam	G. Hylkema	C.B. Nauta	S.E.J. Ruigrok	R.C. Nulkes	C. Heemskerk
Functie	Voorzitter	Lid	Lid	Vicevoorzitter	Lid
Functieervulling	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Beloning	13.150	8.800	8.800	8.800	8.800
Belaste onkostenverg.*	-	-	-	-	-
Totaal 2019	13.150	8.800	8.800	8.800	8.800
Indiv. toep. bezol.max.	17.100	11.400	11.400	11.400	11.400

* Van een vaste onkostenvergoeding is geen sprake. Wel vergoedt de corporatie de kosten voor opleidingen, verzekeringen, reis- en verblijfkosten en abonnementen van de commissarissen, die zij maken in het kader van hun rol als commissaris.

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Antonius van Padua aan de commissarissen verstrekt.

Tot slot

De raad van commissarissen constateert dat de activiteiten en behaalde resultaten van Sint Antonius van Padua uitsluitend in het kader van de volkshuisvesting zijn verricht en behaald. Door de raad worden de goede verhoudingen met alle betrokkenen in de omgeving waarin Antonius van Padua werkzaam is, zeer gewaardeerd. In de eerste plaats met de huurders en de huurdersbelangenorganisatie (de stichting HBNZ), met het gemeentebestuur, met de collega woningcorporaties uit de regio en met de diverse zakelijke partners, van aannemers tot de bank, zorginstellingen enzovoort.

De raad constateert met veel genoegen en dank aan alle betrokkenen dat Antonius van Padua opnieuw een heel goed jaar achter de rug heeft. De raad komt tot dit oordeel op basis van de operationele resultaten, de waardering van de huurders en de kwaliteit van het bezit.

Met dit verslag legt de raad van commissarissen verantwoording af over de wijze waarop hij in 2019 invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden.

Gert Hylkema (voorzitter)

Ron Nulkes (vicevoorzitter)

Steffen Ruigrok

Cora Nauta

Conny Heemskerk

Jaarrekening 2019

Inhoudsopgave

Balans per 31 december 2019	43
Winst- en verliesrekening over 2019	45
Kasstroomoverzicht over 2019	46
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening 2019	48
Toelichting op de balans per 31 december 2019	58
Financiële instrumenten	70
Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen	72
Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2019	73

Balans per 31 december 2019

(Voor resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	2019	2018
Vaste activa		
1. Immateriële vaste activa		
1.1 Software	300	296
2. Vastgoedbeleggingen		
2.1 Daeb vastgoed in exploitatie	266.385	243.177
2.2 Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	94.183	86.018
2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.695	5.736
2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	142	85
Totaal vastgoedbeleggingen materiële vaste activa	366.405	335.016
3. Materiële vaste activa		
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.092	1.311
4. Financiële vaste activa		
4.1 Latente belastingvordering	200	288
4.2 Vordering Koopstart	367	367
4.3 Overige vorderingen	193	193
Totaal financiële vaste activa	760	848
Totaal vaste activa	368.557	337.471
Vlottende activa		
5. Voorraden		
5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	517	1.378
5.2 Overige voorraden	2	2
Totaal voorraden	519	1.380
6. Vorderingen		
6.1 Huurdebiteuren	132	167
6.2 Overige debiteuren	1	19
6.3 Belastingen	49	510
6.4 Overige vorderingen	58	11
6.5 Overlopende activa	67	45
Totaal vorderingen	307	752
7. Liquide middelen	1.149	2.345
Totaal vlottende activa	1.975	4.477
Totaal activa	370.532	341.948

PASSIVA	2019	2018
8. Eigen vermogen		
8.1 Herwaarderingsreserve	203.836	179.150
8.2 Overige reserves	51.637	37.040
8.3 Resultaat boekjaar	35.830	39.283
Totaal eigen vermogen	291.303	255.473
9. Voorzieningen		
9.1 Voorziening latente belastingverplichtingen	-	439
9.2 Overige voorzieningen	46	54
Totaal voorzieningen	46	493
10. Langlopende schulden		
10.1 Schulden/leningen overheid	6.577	6.936
10.2 Schulden/leningen kredietinstellingen	64.311	63.460
10.3 Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.411	5.758
10.4 Overige langlopende schulden	34	50
Totaal langlopende schulden	76.333	76.204
11. Kortlopende schulden		
11.1 Schulden aan overheid	359	348
11.2 Schulden aan kredietinstellingen	149	7.042
11.3 Schulden aan leveranciers	493	453
11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	179	162
11.5 Overige schulden	-	9
11.6 Overlopende passiva	1.670	1.764
Totaal kortlopende schulden	2.850	9.778
Totaal passiva	370.532	341.948

Winst- en verliesrekening over 2019

(x € 1.000)

	2019	2018
12. Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
12.1 Huuropbrengsten	15.150	14.779
12.2 Opbrengsten servicecontracten	107	107
12.3 Lasten servicecontracten	-81	-86
12.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-858	-832
12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.798	-3.948
12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.482	-2.519
Totaal nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.038	7.501
13. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
13.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.146	3.158
13.2 Verkoopkosten	-52	-73
13.3 Toegerekende organisatiekosten	-20	-13
13.4 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.586	-2.411
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	488	661
14. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1	3
14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	31.549	36.626
14.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	305	51
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	31.855	36.680
15. Nettoresultaat overige activiteiten		
15.1 Opbrengst overige activiteiten	34	51
15.2 Kosten overige activiteiten	-53	-75
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	-19	-24
16. Overige organisatiekosten	-500	-497
17. Leefbaarheid	-119	-96
Bedrijfsresultaat	39.742	44.225
18. Saldo financiële baten en lasten		
18.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	1
18.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.045	-3.107
Totaal saldo financiële baten en lasten	-3.044	-3.106
Resultaat voor belastingen	36.699	41.119
19. Belastingen	-869	-1.836
Resultaat na belastingen	35.830	39.283

Kasstroomoverzicht over 2019

(Directe methode) (x € 1.000)

	2019	2018
	<hr/>	<hr/>
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	15.225	14.748
Vergoedingen	341	372
Overige bedrijfsontvangsten	107	68
Ontvangen interest	1	-
	<hr/>	<hr/>
Saldo ingaande kasstromen	15.674	15.188
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	1.483	1.600
Onderhoudsuitgaven	2.718	2.260
Overige bedrijfsuitgaven	2.682	2.199
Betaalde interest	3.080	3.122
Verhuurdersheffing	1.516	1.996
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	8	5
Vennootschapsbelasting	760	1.125
	<hr/>	<hr/>
Saldo uitgaande kasstromen	12.247	12.307
	<hr/>	<hr/>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.427	2.881
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.060	2.199
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi-periode	1.829	687
(Des)Investeringsontvangsten overig	279	-
	<hr/>	<hr/>
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	3.168	2.886
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	33	1.030
Verbeteruitgaven	289	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.001	954
Investerings overig	78	228
	<hr/>	<hr/>
Totaal van verwerving van materiele vaste activa	1.401	2.212
	<hr/>	<hr/>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	1.767	674
	<hr/>	<hr/>
Transport	5.194	3.555

Kasstroomoverzicht over 2019 vervolg

(Directe methode) (x € 1.000)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Transport	5.194	3.555
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	1.000	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	7.390	1.497
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-6.390	-1.497
Netto kasstroom	-1.196	-2.058
Mutatie liquide middelen		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.345	287
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.149	2.345
Mutatie liquide middelen	-1.196	2.058

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening 2019

Algemeen

Op 1 september 1918 is de RK Woningbouwvereniging Sint Antonius van Padua opgericht. Op 4 augustus 1994 is de vereniging omgezet in een stichting. De stichting is statutair gevestigd op Forum 5, 2211 LV te Noordwijkerhout. Wij zijn een sociale verhuurder in de woningmarktregio Holland Rijnland en in het bijzonder in de gemeente Noordwijk. Bij de Kamer van Koophandel zijn wij geregistreerd onder nummer 28036171. Deze jaarrekening bevat financiële informatie van de individuele rechtspersoon Woningstichting Sint Antonius van Padua.

Regelgeving

Wij hebben de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opge- maakt op 20 april 2020.

Oordelen en schattingen

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

Salderen

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

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden primaire financiële instrumenten zoals vorderingen en schulden verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop wij de bindende overeenkomst aangaan. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Schattingswijziging

Met ingang van 2019 wordt geen belastinglatentie meer verantwoord voor belastbare of verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie. Voor een nadere toelichting hierop verwijzen we naar de grondslagen voor latente belastingvorderingen en –verplichtingen. Tot en met 2018 werd hiervoor wel een latente belastingverplichting gevormd. Als gevolg van de schattingswijziging is de voorziening van € 0,4 miljoen in 2019 vrijgevallen ten gunste van de post 'Belastingen' in de winst- en verliesrekening.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening 2019

Immateriële vaste activa

Algemeen

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:

- De kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld
- Het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen, die een actief in zich bergt, toekomen aan de toegelaten instelling

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Het afschrijven van de immateriële vaste activa geschiedt stelselmatig op basis van de geschatte economische levensduur.

Deze laatste en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van ieder boekjaar opnieuw beoordeeld. Voor de onder deze post opgenomen software (Tobias AX) is de afschrijvingstermijn bepaald op tien jaar en dus tien procent.

Vastgoedbeleggingen

(Daeb en niet-Daeb) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar Daeb (sociaal) en niet-Daeb (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt 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 EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats in overeenstemming met de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Wij hanteren de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden 2019. Voor BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed hanteren wij verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-Daeb tak.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteer scenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteer scenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt gescheiden tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen'.

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen'.

Beleidswaarde

De Aw en het WSW hebben in het kader van het nieuwe integraal toezicht kader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Met ingang van dit jaarverslag vermelden wij de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening en nemen we een beleidsmatige beschouwing op in het bestuursverslag.

De beleidswaarde sluit aan op ons beleid en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van ons vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie
- Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt

Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

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

Uitgangspunt beleidswaarde	2019
Streefhuurpercentage incl. aftopping	Conform SVB
Onderhoudsnorm	€ 1.939
Beheerlasten	€ 939
Discontovoet	5,61%

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

Effect op beleidswaarde x € 1.000	Mutatie	Effect
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-/- € 14.573
Streefhuur	€ 25 hoger	€ 19.286
Lasten onderhoud en beheer	€ 100 hoger	-/- € 5.938

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het waarderingscomplex worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waarde peildatum 31 december 2019 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van de VOV-regeling door ons worden overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriëerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden.

De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of – vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van de VOV-regeling doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden betreffende terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst plaatsvindt, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar plaatsvindt wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gereede twijfel bestaat of de al bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen betreffende sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de al bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

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 waardeverminderingverliezen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde en:

- Over terreinen wordt niet afgeschreven
- De bedrijfsgebouwen worden in twintig jaar afgeschreven
- De overige materiële vaste activa wordt in drie tot tien jaar afgeschreven

Indien de verwachting betreffende de afschrijvingsmethode, gebruiksduur of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of dat het waarschijnlijk is dat er voldoende winst beschikbaar is voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

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

De belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie tenderen naar nihil bij waardering tegen de contante waarde, omdat de veronderstelling is dat de corporatie de omvang van de portefeuille in stand houdt en daardoor het fictieve afwikkelmoment oneindig ver in de toekomst ligt.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien wij een in rechte afdwingbaar recht hebben om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Leningen u/g en vorderingen

De verstrekte leningen en vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst- en verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, evenals via het amortisatieproces.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreffen leeggekomen woningen die op de verkooplijst staan en teruggekochte VOV-woningen als gevolg van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van deze woningen is op het moment van verkrijging de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting.

Dit is tevens de waardering waarvoor de woningen worden opgenomen in de voorraad. Na eerste verwerking wordt rekening gehouden met de lagere opbrengstwaarde. Dit is de verwachte verkoopprijs die wordt bepaald op basis van een taxatie.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

De overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Voorzeningen

Een voorziening wordt gevormd indien wij op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting hebben waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar 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. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde wordt ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor loopbaanontwikkeling van medewerkers. De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van Cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde gezien het onzekere tijdstip van besteding van het budget.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, evenals via het amortisatieproces.

Voor de waarderingsgrondslag betreffende terugkoopverplichtingen op grond van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van de VOV-regeling door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' van dit hoofdstuk.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, evenals via het amortisatieproces.

Grondslagen van resultaatbepaling over 2019

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.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

Vergelijkende cijfers

De cijfers voor 2018 zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2019 mogelijk te maken. De belangrijkste wijziging betreft de overheveling van de (eventuele) saneringsheffing en de bijdrage AW van Overige directe operationele lasten exploitatie bezit naar Overige organisatiekosten.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar verhouding van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van ons gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurdering wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen niet afrekenbare vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten. De opbrengsten worden verminderd met dering wegens oninbaarheid. De kosten van deze niet verrekenbare leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks onderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van de eigen dienst. De onderhoudslasten hebben vrijwel altijd betrekking op vervanging, activeerbare uitgaven voegen iets extra's toe dat voorheen niet aanwezig was.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Al aangevane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post 'Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille' betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen evenals 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 vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.

Daarnaast wordt onder deze post de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) verantwoord onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten 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.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder zijn de opbrengsten van het uitleen van personeel opgenomen. De lastenkant wordt gevormd door de toegerekende organisatiekosten.

Overige organisatiekosten

Hieronder zijn kosten voor treasury, verslaglegging, control, personeel (OR) en organisatie opgenomen. Met ingang van 2019 wordt hier ook de (eventuele) saneringsheffing en de bijdrage aan de Aw opgenomen.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven op het gebied van sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven betreffende sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling enzovoort.

De uitgaven betreffende fysieke activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, onderhoud groenvoorziening, beveiliging openbare ruimte, schoonmaakacties en dergelijke) en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, verlichting achterpad, afsluiting portieken enzovoort.

Rentebaten en rentelasten

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 verslagperiodes naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperiodes toegerekend zodanig dat samen 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.

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit. We nemen een verplichting op als we ons aantoonbaar onvoorwaardelijk hebben verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie nemen we de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

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 als gevolg 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 voor het kasstroomoverzicht over 2019

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven als gevolg van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Toelichting op de balans per 31 december 2019

(x € 1.000)

	2019	2018
1. Immateriële vaste activa		
1.1 Software Tobias AX	300	296
Het verloop van deze post is als volgt:		
Aanschafwaarde	311	187
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-15	-
Boekwaarde	296	187
Mutaties		
Investeringen	42	124
Afschrijvingen	-38	-15
Totaal mutaties	4	109
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	353	311
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-53	-15
Boekwaarde	300	296
2. Vastgoedbeleggingen		
2.1 Daeb vastgoed in exploitatie	266.385	243.177
2.2 Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	94.183	86.018
2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.695	5.736
2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	142	85
Totaal materiële vaste activa	366.405	335.016

Mutatieoverzicht materiële vaste activa	2.1. Daeb vastgoed in exploitatie		2.2. Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
Boekwaarde 1 januari	243.177	216.288	86.018	75.258
Mutaties				
Opleveringen	-	3.506	-	-
Investeringen	327	21	14	-
Desinvesteringen	-	-1.467	-	-
Herclassificatie	-301	-	-216	-
Aanpassingen marktwaarde	23.182	25.334	8.367	11.292
Overige mutaties	-	-504	-	-532
Totaal mutaties	23.208	26.889	8.165	10.760
Boekwaarde 31 december	266.385	243.177	94.183	86.018
Som van de herwaarderingen	157.566	135.050	43.450	35.265

Toelichting op de aard van niet-Daeb activiteiten

Wij bezitten de volgende niet-Daeb verhuureenheden:

Niet-Daeb activiteit	Aantal vhe 2019	Aantal vhe 2018
Bedrijfsonroerend goed in exploitatie	17	17
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	392	395
Parkeergelegenheden	215	215
Totaal	624	627

Deze verhuureenheden hebben wij in eigendom omdat wij bij de scheiding Daeb / niet-Daeb gekozen hebben voor een gelijke slaagkans voor zowel de lagere inkomens als voor de middeninkomens, vanuit het uitgangspunt dat deze beide groepen problemen hebben met het zelfstandig vinden van betaalbare huisvesting. Hiernaast is er in sommige gevallen sprake van gemengde complexen en zijn parkeervoorzieningen onder het niet-Daeb vastgoed gecategoriseerd.

2.1 Daeb vastgoed in exploitatie en 2.2 Niet-Daeb vastgoed in exploitatie

Voor het waarderen van de woningen en de parkeervoorzieningen is gebruik gemaakt van de zogenaamde 'Basisvariant'; hierbij wordt gebruik gemaakt van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019'. Omdat de omzet van ons BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed samen meer dan 5% van de totale huursom van de DAEB tak ofwel de niet-DAEB tak bedraagt, hebben wij dit bezit verplicht laten taxeren door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Basisvariant: Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019

Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash-Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar.

In het doorexplotatie scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren:

- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur
- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de toe te passen huur bij mutatie het minimum van de markthuur danwel de maximale huur op basis van het woningwaarderingssysteem

Om de kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019.

Full variant: inschakeling taxateur

Voor verslagjaar 2019 heeft een volledige taxatie van alle eenheden plaatsgevonden. De verschillen tussen 2018 en 2019 zijn geanalyseerd en de waardeverandering van 43% kon in voldoende mate verklaard worden. De waardeverandering betreft voornamelijk de panden aan de Via Antiqua en wordt mede onderbouwd door taxatierapporten van TZIV en C&W, deze taxateurs hebben getaxeed in het kader van een eventuele verkoop van dit bezit. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Door het aanpassen van vrijheidsgraden is een waardering per object verkregen welke beter in lijn ligt met de geldende marktreferenties- en omstandigheden. In het handboek is een referentieobject opgenomen en deze referentie is ook verantwoord in onderstaand overzicht. Dit betreft een BOG-object met een bouwjaar < 1960 in de regio West.

Intramuraal zorg-vast-goed	Marktwaarde x € 1.000	Markthuur x € 1	Exit Yield	Disconterings-voet
Strandwal 51	714	58.045	7,85%	6,85%
Via Antiqua 25	11.630	443.520	4,30%	3,30%
Totaal	12.344			

BOG/MOG vastgoed	Marktwaaarde x € 1.000	Markthuur x € 1	Exit Yield	Disconteringsvoet
Forum 1, 2, 9 en 10	609	52.375	8,80%	7,80%
Koninginneweg 6a	401	34.425	8,50%	7,50%
Pilarenlaan 4P1 en 4P3	491	37.835	7,50%	6,50%
Via Antiqua 3 - 23	3.514	219.650	6,50%	5,50%
Walserij 2 en 6	538	42.925	6,80%	5,80%
Totaal	5.553			

Naast de in de tabel hierboven gehanteerde vrijheidsgraden zijn er eigen inschattingen gemaakt door de taxateur voor wat betreft de parameters mutatie- en verkoopkans en technische splitsingskosten.

Mutatie- en verkoopkans

Deze is geschat door de taxateur en hangt onder meer samen met de verhouding van de actuele huurinkomsten ten opzichte van de ingeschatte markthuur op peildatum, het bouwjaar van het object en - in geval van intramurale zorgcomplexen- of er sprake is van een duurzame zorgexploitatie. Ten aanzien van de mutatiekans is vastgehouden aan de mogelijke scenario's na afloop van het contract zoals opgenomen in het waarderingshandboek.

Technische splitsingskosten

Deze zijn vooral van toepassing bij woningcomplexen, ten aanzien van maatschappelijk onroerend goed, bedrijfsnonroerend goed en intramurale zorgcomplexen is in onze waardering ervan uitgegaan dat alle waarderingcomplexen met de daarbij behorende verhuurbare eenheden zonder splitsingskosten geleverd kunnen worden.

Financiering

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel (op één gemeentelijke lening na) gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder WSW-garantie. Acht woningen aan de Andellaan zijn niet in onderpand gegeven. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Daeb vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Wij hebben voor de eerstkomende tien jaar een verkoopplan opgesteld waarin honderd woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan worden naar verwachting tien woningen in het komend boekjaar verkocht.

Actuele en verzekerde waarde

Onder het 'Daeb en niet-Daeb vastgoed in exploitatie' zijn 1.906 woongelegenheden opgenomen. De geschatte WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2018) van deze woningen bedraagt € 402 miljoen (2018: € 415 miljoen). De activa in exploitatie en ten dienste van de exploitatie zijn verzekerd tegen het risico van brand-, vliegtuig- en stormschade voor de herbouwwaarde. Deze bedraagt € 339,4 miljoen (2018: € 226,4 miljoen).

Beleidswaarde

De beleidswaarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie bedraagt per 31 december 2019 € 166,8 miljoen. Het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde op deze datum bestaat uit de volgende onderdelen:

Beleidswaarde x € 1.000	Daeb	Niet-Daeb	Totaal
Marktwaaarde verhuurde staat	266.385	94.183	360.568
Beschikbaarheid (doorexpl.)	3.940	3.430	7.370
Betaalbaarheid (huren)	-123.117	-39.404	-162.521
Kwaliteit (onderhoud)	-20.209	-5.965	-26.174
Beheer (beheerkosten)	-8.657	-2.467	-11.124
	-148.043	-44.406	-193.738
Beleidswaarde	118.342	49.777	168.119

Schattingen

De schattingen met betrekking tot de beleidswaardebepaling welke inherent zijn aan deze waarderinggrondslag, zijn van bijzonder belang door hun invloed op de jaarrekening en de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de beleidswaarde.

Verstreckte zekerheden

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

Voor de door het WSW verstreckte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de 'Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa'.

Mutatieoverzicht materiële vaste activa	2.3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		2.4. Vastgoed in ontwikke- ling bestemd voor eigen exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
Boekwaarde 1 januari	5.736	6.570	85	3.001
Mutaties				
Opleveringen	-	-	-	-3.506
Investerings	-	-	57	590
Herclassificatie	-1.021	-984	-	-
Aanpassingen marktwaarde	980	150	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal mutaties	-41	-834	57	-2.916
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Boekwaarde 31 december	5.695	5.736	142	85

2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Herclassificatie

Zes woningen zijn teruggekocht (waarvan één afkoop) conform de VOV-regeling en daarna overgeheveld naar de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop voor een bedrag van € 1.021. Ze zijn te koop aangeboden op de vrije markt.

De woningen zijn geherclassificeerd tegen verkrijgingsprijs, zijnde de reële waarde onder aftrek van de contractuele korting op het moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting.

In 2013 is gestopt met het verkopen van woningen onder de VOV-regeling. Van de ultimo 2019 26 (2018: 34) overgebleven VOV-woningen zijn er 23 overgedragen door middel van een VOV-contract, de overige drie door middel van een MGE-contract (complex Stockweide).

2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Hieronder zijn de investeringen in het complex aan de Schippersvaartweg opgenomen.

3. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2019	2018
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.092	1.311
Het verloop van deze post is als volgt:		
Aanschafwaarde	2.230	2.394
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-919	-1.006
Boekwaarde	1.311	1.388
Mutaties		
Investeringen	43	47
Desinvesteringen	-321	-32
Afschrijvingen	-73	-92
Afschrijvingen desinvesteringen	132	-
Totaal mutaties	-219	-77
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	1.952	2.230
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-860	-919
Boekwaarde	1.092	1.311
De boekwaarde kan worden onderscheiden in:		
Bedrijfsgebouwen en –terreinen	981	1.200
Roerende zaken ten dienste van de exploitatie	111	111

De WOZ-waarde van de bedrijfsgebouwen en terreinen bedroeg per peildatum 1 januari 2018 € 837.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- Bedrijfsgebouwen: 30 of 50 jaar
- Inventaris kantoor: 5 of 10 jaar
- Vervoermiddelen: 5 jaar
- Machines en installaties: 5 of 10 jaar
- Automatisering: 3 of 5 jaar

	2019	2018
	<hr/>	<hr/>
4. Financiële vaste activa		
4.1 Latente belastingvordering	200	288
4.2 Vordering Koopstart	367	367
4.3 Overige vorderingen	193	193
Totaal financiële vaste activa	<hr/> 760	<hr/> 848

4.1 Latente belastingvordering

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen, die tegen de contante waarde zijn opgenomen, worden hierna toegelicht. De gehanteerde disconteringsvoet is de gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille die per 31 december 2019 4,07% bedraagt, verminderd met het tarief voor de vennootschapsbelasting van 21,7%.

De vastgoedportefeuille wordt, met uitzondering van de voor verkoop of sloop aangemerkte woningen, aangehouden ten behoeve van de exploitatie. Dit betekent dat er een grote mate van onzekerheid bestaat over de wijze waarop en wanneer het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering gerealiseerd gaat worden. Om deze reden is voor dit verschil geen actieve belastinglatentie opgenomen.

VOV-woningen

Bij dit onderdeel is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De nominale waarde bedraagt € 42. De gemiddelde looptijd bedraagt 2,5 jaar. In 2020 is vermoedelijk een bedrag van € 42 verrekenbaar.

Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering verantwoord voor het verschil tussen de fiscale waardering (i.c. marktwaarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. De nominale waarde bedraagt € 265. De gemiddelde looptijd bedraagt 10,2 jaar. In 2020 is vermoedelijk een bedrag van € 14 verrekenbaar.

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen (inclusief stelselwijziging) in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

	2019	2018
	<hr/>	<hr/>
Stand per 1 januari	288	1.070
Mutaties		
Vrijval ten laste van het resultaat	-88	-782
Totaal mutaties	<hr/> -88	<hr/> -782
Stand per 31 december	<hr/> 200	<hr/> 288

	2019	2018
De onderverdeling van de latentie is hierna als volgt:		
4.1.1 VOV-woningen	38	112
4.1.2 Leningen o/g en u/g	162	176
Belastinglatentie 31 december	200	288

4.2 Vordering Koopstart

Stand 1 januari	367	320
Verleende kortingen bij onder Koopstart regeling verkochte woningen	-	47
Stand 31 december	367	367

De looptijd van deze vordering is afhankelijk van de verkoper en dus niet te voorspellen.

4.3 Overige vorderingen

Stand 1 januari	193	193
Mutatie boekjaar	-	-
Stand 31 december	193	193

Deze post bestaat uit de resterende opbrengst van een perceel grond in De Zilk. De looptijd is afhankelijk van het verkrijgen van een bouwvergunning en dus niet te voorspellen.

5. Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	517	1.378
5.2 Overige voorraden	2	2
Totaal voorraden	519	1.380

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Stand 1 januari	1.378	172
Verkocht in boekjaar	-1.378	-784
Nieuw in boekjaar	517	1.990
Stand 31 december	517	1.378

Onder Vastgoed bestemd voor verkoop zijn drie woningen uit de reguliere voorraad opgenomen. (2018: vier uit de reguliere voorraad plus twee teruggekochte VOV-woningen, bestemd voor reguliere verkoop).

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
6. Vorderingen (looptijd korter dan 1 jaar)		
6.1 Huurdebiteuren	132	167
6.2 Overige debiteuren	1	19
6.3 Belastingen	49	510
6.3 Overige vorderingen	58	11
6.4 Overlopende activa	67	45
Totaal vorderingen	<u>307</u>	<u>752</u>

Deze vorderingen hebben een looptijd korter dan één jaar.

6.1 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	147	196
Voorziening wegens oninbaarheid	-15	-29
Totaal huurdebiteuren	<u>132</u>	<u>167</u>

Eind 2019 bedraagt de huurvordering op zittende huurders 0,84% van de huuropbrengsten. (2018: 1,07%).

6.3 Belastingen

Acute vennootschapsbelasting	49	510
Totaal belastingen	<u>49</u>	<u>510</u>

6.5 Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten	57	34
Overige overlopende activa	10	11
Totaal overlopende activa	<u>67</u>	<u>45</u>

7. Liquide middelen

Banken	1.149	140
Spaarrekeningen (dagelijks opvraagbaar)	-	2.200
Kruisposten	-	5
Totaal liquide middelen	<u>1.149</u>	<u>2.345</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
8. Eigen vermogen		
8.1 Herwaarderingsreserve	203.836	179.150
8.2 Overige reserves	51.637	37.040
8.3 Resultaat boekjaar	35.830	39.283
Totaal eigen vermogen	<u>291.303</u>	<u>255.473</u>

Per 31 december 2019 is in totaal € 204 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2018: € 179 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is hiermee 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 € 195 miljoen (2018: 149 miljoen) 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 ons te voeren beleid.

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 huurwoningen.

Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, wordt van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd. Daarnaast wordt bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhoudskosten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteitssituatie van de corporatie.

8.1 Herwaarderingsreserve

Stand 1 januari	179.150	145.801
Mutatie herwaarderingsreserve	24.686	33.349
Stand 31 december	<u>203.836</u>	<u>179.150</u>

Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve is de netto marktwaarde afgezet tegen de initiële verkrijgingsprijs zonder rekening te houden met afschrijvingen.

8.2 Overige reserves

Stand 1 januari	37.040	50.686
Resultaat vorig boekjaar	39.283	19.703
Mutatie herwaarderingsreserve	-24.686	-33.349
Stand 31 december	<u>51.637</u>	<u>37.040</u>

8.3 Resultaat boekjaar

Resultaat 2019	35.830	39.283
Stand 31 december	<u>35.830</u>	<u>39.283</u>

Bestemming van het resultaat 2019

Het bestuur stelt voor het resultaat aan het eigen vermogen toe te voegen.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
9. Voorzieningen		
9.1 Voorziening latente belastingverplichtingen		
Stand 1 januari	439	-
Toevoegingen	-	439
Vrijval als gevolg van schattingswijziging	439	-
Stand 31 december	<u>-</u>	<u>439</u>

Het nominale waarderingsverschil tussen de commerciële en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december € 36,4 miljoen. (2018: € 4,7 miljoen). Aangezien de looptijd tendeert naar oneindig is de contante waarde van deze voorziening op nihil gesteld.

9.2 Overige voorzieningen

Stand 1 januari	54	66
Toevoegingen	13	13
Onttrekkingen	16	16
Vrijval als gevolg van uitdienst treden	15	9
Stand 31 december	<u>46</u>	<u>54</u>

Dit betreft een voorziening voor loopbaanontwikkeling. Hiervan is € 46 kortlopend (< 5 jaar).

10. Langlopende schulden

	<u>2019</u>		
	<u>> 1 - 5 jaar</u>	<u>> 5 jaar</u>	<u>Totaal</u>
10.1 Leningen overheid	1.730	4.847	6.577
10.2 Leningen kredietinstellingen	20.577	43.734	64.311
10.3 Verplichtingen betreffende onroerende zaken VOV	-	5.411	5.411
10.4 Overige langlopende schulden	34	-	34
Totaal langlopende schulden	<u>22.341</u>	<u>53.992</u>	<u>76.333</u>
	<u>2018</u>		
	<u>> 1 - 5 jaar</u>	<u>> 5 jaar</u>	<u>Totaal</u>
Leningen overheid	1.369	5.567	6.936
Leningen kredietinstellingen	15.641	47.819	63.460
Verplichtingen betreffende onroerende zaken VOV	-	5.758	5.758
Overige langlopende schulden	45	5	50
Totaal langlopende schulden	<u>17.055</u>	<u>59.149</u>	<u>76.204</u>

Deze schulden hebben een looptijd langer dan één jaar.

De gemiddelde rentevoet in het boekjaar bedraagt 4,07% (2018: 4,071%) exclusief de roll-over leningen. Langlopende schulden 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. Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Financiële instrumenten' op bladzijde 70.

10.1 en 10.2 Leningen overheid en kredietinstellingen

	Overheid	Krediet- instellingen	Totaal
Stand 1 januari 2019	7.284	70.502	77.786
Stortingen	-	1.000	1.000
Aflossingen	-348	-7.042	-7.390
Totaal schuldrestant 31 december 2019	6.936	64.460	71.396
Aflossingsverplichting 2020	-359	-149	-508
Stand 31 december 2019	6.577	64.311	70.888

Zekerheden

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is € 72,6 miljoen (2018 € 75 miljoen) geborgd door het WSW. Het verschil met ons overzicht is het gevolg van het volledig meenemen van de roll-over door het WSW waar wij slechts het opgenomen deel meenemen en één lening is door de gemeente Noordwijk geborgd. Voor de door het WSW geborgde leningen hebben wij ons verplicht het onderliggend onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen gaan.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe kostprijsstelsel.

	2019	2018
10.3 Verplichtingen betreffende onroerende zaken VOV		
Stand 1 januari	5.758	6.643
Mutaties		
Teruggekochte woningen voor verkoop	-1.022	-984
Herwaarderingen	675	99
Totaal mutaties	-347	-885
Stand 31 december	5.411	5.758

De terugkoopverplichting van woningen verkocht onder de VOV-regeling heeft betrekking op 26 woningen (2018: 34), waarvan dertien huurwoningen uit bestaand bezit (Daeb) en dertien nieuwbouwwoningen (niet-Daeb).

10.4 Overige langlopende schulden

Stand 1 januari	50	-
Gevolg vaststellingsovereenkomst	-	50
Vrijval 2020 naar Overige kortlopende schulden	-16	
Stand 31 december	34	50

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
11. Kortlopende schulden		
11.1 Schulden aan overheid	359	348
11.2 Schulden aan kredietinstellingen	149	7.042
11.3 Schulden aan leveranciers	493	453
11.4 Belastingen en sociale verzekeringen	179	162
11.5 Overige schulden	-	9
11.6 Overlopende passiva	1.670	1.764
Totaal kortlopende schulden	<u>2.850</u>	<u>9.778</u>

Deze schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

11.1 Schulden aan overheid

Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen	359	348
Totaal schulden aan overheid	<u>359</u>	<u>348</u>

De aflossing van € 359 bestaat uit de reguliere jaarlijkse aflossingen.

11.2 Schulden aan kredietinstellingen

Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen	149	7.042
Totaal schulden aan kredietinstellingen	<u>149</u>	<u>7.042</u>

De aflossing van € 149 bestaat uit de reguliere jaarlijkse aflossingen.

Rekening-courant ING

Door de ING is op balansdatum een rekening-courantkredietfaciliteit ter beschikking gesteld van € 1,5 miljoen. Per 1 maart 2015 is deze verstrekt onder de bepalingen dat de solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde minimaal 20% bedraagt en dat de Interest Coverage Ratio groter is dan 1,5.

Per balansdatum is binnen de rekening-courantfaciliteit € 0 miljoen opgenomen. De verschuldigde rente van deze faciliteit bedraagt het 1-maands Euribor tarief plus een markttoeslag van 0,4% plus een opslag van 1,8% per jaar.

11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	131	160
Loonbelasting	48	2
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>179</u>	<u>162</u>

11.5 Overige schulden

Te verrekenen servicekosten	-	9
Totaal overige schulden	<u>-</u>	<u>9</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
11.6 Overlopende passiva		
Niet vervallen rente leningen	1.394	1.433
Vooruit ontvangen huren	105	92
Reservering vakantiedagen	48	50
Accountants- en advieskosten	34	34
Waarborgsommen	28	24
Gevolg vaststellingsovereenkomst	16	58
Ingeleend personeel	15	9
Onderhoud	7	62
Overige overlopende passiva	23	2
Totaal overlopende passiva	<u>1.670</u>	<u>1.764</u>

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid betreffende beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten dienen ter financiering van onze operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximaliseren op 15% van de leningenportefeuille. We maken geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten.

De belangrijkste risico's op grond van de financiële instrumenten zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, renterisico, prijs- en kasstroomrisico en marktrisico. Het beleid om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen ten opzichte van ons kunnen voldoen. Wij handelen enkel met kredietwaardige partijen en hebben 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 onze bedrijfsvoering.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat we over onvoldoende middelen beschikken om aan onze directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat we dit wel kunnen zijn naast langlopende leningen, een roll-over lening (€ 5 miljoen) en een rekening-courantkredietfaciliteit (€ 1,5 miljoen) beschikbaar (2018: € 6 miljoen).

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Wij lopen renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (vooral begrepen onder financiële vaste activa) en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vastrentende langlopende leningen lopen we het risico dat de marktwaarde van de leningen daalt respectievelijk stijgt als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. prijsrisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten afgesloten.

Voor schulden met variabele renteaftspraken lopen we risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. kasstroomrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten afgesloten.

Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden

In onderstaand overzicht zijn de leningen (bedragen x € 1.000) ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

Restant looptijd	Renteklasse				Totaal
	Tot 3%	3% - < 4%	4% - < 5%	5% - < 6%	
> 1 - 5 jaar	-	6.017	1.290	15.000	22.307
> 5 - 10 jaar	1.000	1.199	1.226	-	3.425
> 10 - 15 jaar	-	8.018	9.854	-	17.872
> 15 - 20 jaar	-	4.503	5.463	-	9.966
> 20 jaar	6.500	10.818	-	-	17.318
Totaal	7.500	30.555	17.833	15.000	70.888

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen exclusief de roll-over lening bedraagt gemiddeld 4,07% (2018: 4,071%).

Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen op grond van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

Jaar	Jaaraflossingen x € 1.000	Eindaflossingen x €1.000	Renteconversies x € 1.000
2020	508	-	6.500
2021	481	5.000	908
2022	500	5.000	1.668
2023	521	5.000	-
2024	433	5.000	-

De duration van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 11 jaar.

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening soort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:
 - Het moment van renteherziening indien de rente hoger is dan de oude contractrente
 - De herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen met een nieuwe lening met een hogere rente
- De rente van de variabel rentende lening (roll-over lening van € 5 miljoen) is gebaseerd op het 1-maands Euribor tarief met een liquiditeitsopslag van 31 basispunten.
- De basisrenteleningen (voor in totaal € 10 miljoen) 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 een overeengekomen periode. Hierna dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt 12 (tot 02-11-2020) en 9 (tot 01-10-2021) basispunten.

De kredietopslagen voor de twee bovenstaande basisrenteleningen worden aangemerkt als embedded derivaten. In verband met de nauwe verbondenheid tussen deze twee embedded derivaten en de bijbehorende basiscontracten, worden ze niet apart gewaardeerd. Dit is in overeenstemming met de herziene richtlijn RJ 290.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers. Deze spreiding is als volgt: de Bank Nederlandse Gemeenten (43,1%), de Waterschapsbank (47,6%) en de gemeente Noordwijk (9,3%).

De marktwaarde of reële waarde van de leningen wordt bepaald door het verschil tussen de gemiddelde vaste rente van 4,07% en de huidige (lagere) rente. Dit verschil leidde ultimo 2019 tot een koers van 137,3% (2018: 128%). De reële waarde van de in de balans opgenomen langlopende leningen (inclusief het kortlopende deel en de volledige roll-over lening) bedroeg:

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2019	2018	2019	2018
Langlopende leningen *	75.396	81.385	103.529	104.151

* In tegenstelling tot 2019 is in 2018 de opgelopen rente meegenomen in de marktwaarde. Voor vergelijkingsdoeleinden zijn de cijfers van 2018 aangepast.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen per 31 december 2019

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW-obligoverplichting

Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg ten opzichte van de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van 3,85% (2018: 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. Het beschikbaar obligo is het maximaal te innen obligo, zijnde het geborgd schuldrestant vermenigvuldigd met 3,85%, minus het reeds geïnde obligo.

Per 31 december 2019 hebben wij een aangegane obligoverplichting van € 2,7 miljoen (2018: € 3 miljoen). 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.

(Meerjarige) financiële verplichtingen

Obligo-inning

Conform de opgave van de Aw bedraagt de obligo-inning verplichting voor de jaren 2020 tot en met 2024 € 109.000.

Saneringsheffing

Conform de opgave van de Aw bedraagt de saneringsheffing verplichting voor de jaren 2020 tot en met 2024 € 840.000.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2019

(x € 1.000)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
12. Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
12.1 Huuropbrengsten	15.150	14.779
12.2 Opbrengsten servicecontracten	107	107
12.3 Lasten servicecontracten	-81	-86
12.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-858	-832
12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.798	-3.948
12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.482	-2.519
Totaal nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.038	7.501
12.1 Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen Daeb	11.291	11.006
Woningen en woongebouwen niet-Daeb	3.356	3.281
Niet woongelegenheden Daeb	181	177
Niet woongelegenheden niet-Daeb	362	368
Totaal te ontvangen netto huur	15.190	14.832
Huurderving wegens leegstand	-40	-53
Huurderving wegens oninbaarheid	-	-
Totaal huuropbrengsten	15.150	14.779
De gerealiseerde gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 bedroeg 2,6% (1 juli 2018: 1,44%).		
12.2 Opbrengsten servicecontracten		
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	107	107
Totaalopbrengsten servicecontracten	107	107
12.3 Lasten servicecontracten		
Kosten voor leveringen en diensten	81	86
Totaal lasten servicecontracten	81	86
12.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	-32	-23
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	-430	-412
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	-396	-397
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-858	-832

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Hierin worden de organisatiekosten, bestaande uit afschrijvingen, lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	111	108

De afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie zijn als volgt verdeeld:

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	32	23
. Lasten onderhoudsactiviteiten	59	67
Overige activiteiten	1	8
Overige organisatiekosten	10	2
Leefbaarheid	9	8
Totaal afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	111	108

Lonen en salarissen e.d.

Lonen en salarissen	1.067	1.323
Sociale lasten	172	200
Overige pensioenlasten	165	195
Totaal lonen en salarissen e.d.	1.404	1.718

In de lonen en salarissen is een bedrag van € 93 (2018: € 240) begrepen betreffende werkzaamheden van de eigen onderhoudsdienst. De opbrengst hiervan is in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post onderhoud. In 2019 waren gemiddeld 21,33 werknemers in dienst (2018: 25,33), het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2019 gemiddeld 18,5 (2018: 22,05).

Afdeling	Aantal	Fte's
Bestuurder	1,00	1,00
Secretariaat	1,00	0,67
Financiën	5,00	4,00
Vastgoed	8,83	8,20
Wonen en interne zaken	5,50	4,63
Totaal	21,33	18,50

De kosten voor lonen en salarissen e.d. zijn als volgt verdeeld:

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	430	412
. Lasten onderhoudsactiviteiten	711	1.032
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9	8
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	25	33
Overige activiteiten	32	48
Overige organisatiekosten	113	126
Leefbaarheid	84	59
Totaal lonen en salarissen e.d.	1.404	1.718

De door ons gehanteerde pensioenregeling is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar
- Er is sprake van een middelloonregeling
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, past het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aan overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening plaatsvindt. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekering

De beleidsdekkingsgraad van het SPW bedraagt per ultimo 2019 110,7% (per ultimo 2018: 115,9%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste van 104,2% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB).

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Overige bedrijfskosten		
Geactiveerde productie	-39	-49
Overige bedrijfsopbrengsten	-214	-29
Overige personeelskosten	490	249
Algemene beheer- en administratiekosten	169	156
Automatiseringskosten	250	253
Advies- en ontwikkelkosten	354	428
Huisvestingskosten	48	70
Kosten Raad van Commissarissen	79	69
Niet verrekenbare servicekosten	36	24
Overige bedrijfslasten	6	30
Totaal overige bedrijfskosten	<u>1.179</u>	<u>1.201</u>
De totale overige bedrijfskosten zijn als volgt verdeeld:		
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	396	397
. Lasten onderhoudsactiviteiten	429	578
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	11	5
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-26	-36
Overige activiteiten	-14	19
Overige organisatiekosten	364	192
Leefbaarheid	19	46
Totaal overige bedrijfskosten	<u>1.179</u>	<u>1.201</u>

	2019	2018
12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten		
Reparatieonderhoud	989	466
Mutatieonderhoud	569	280
Contractonderhoud	270	267
Planmatig onderhoud	817	1.446
Overig onderhoud	3	-
Subtotaal lasten onderhoud	2.648	2.459
Af: opbrengst eigen onderhoudsdienst	49	188
Totaal lasten onderhoud	2.599	2.271
Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	59	67
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	711	1.032
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	429	578
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	3.798	3.948

12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	1.996	1.996
Af: vermindering oplevering 24 woningen; € 20.000 per woning	-480	-
Belastingen (onroerende zaak- en waterschapsbelasting)	897	461
Verzekeringen	54	46
Contributie landelijke federatie	15	16
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.482	2.519

13. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst	3.146	3.158
Af: Verkoopkosten	52	73
Toegerekende organisatiekosten afschrijvingen activa t.d.v.d. exploitatie	-	-
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	9	8
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	11	5
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.586	2.411
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	488	661

In 2019 zijn elf woningen verkocht en een afgekocht (2018: twaalf ver- en een afgekocht), vier uit het bestaand bezit (2018: acht) en zeven teruggekochte en één afgekochte VOV-woning (2018: vier ver- en een afgekocht). Er is geen woning onder Koopstart verkocht (2018: een).

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)		
Verkoopopbrengst *	1.085	1.945
Af: Verkoopkosten	28	51
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	3	5
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	4	3
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.036	1.467
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14	419
* Waarvan verkocht via Koopstart:		
Verkoopopbrengst verkopen via Koopstart na kortingsregeling	-	143
Bij: verleende kortingen	-	47
Totaal verkoopopbrengst via Koopstart	-	190
Verkoop teruggekochte VOV-woningen in vrije verkoop		
Verkoopopbrengst	2.061	1.213
Af: Verkoopkosten	24	22
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	6	3
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	7	2
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.550	944
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	474	310
14. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
14.1 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	31.549	36.626
14.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	305	51
Geactiveerde productie eigen bedrijf	39	49
Af: Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	25	33
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	13	13
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	31.855	36.680
14.1 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Resultaat herwaardering	31.549	36.626

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
14.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV		
Waardeveranderingen woningen verkocht onder voorwaarden	980	150
Waardeveranderingen terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	-675	-99
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	305	51
15. Nettoresultaat overige activiteiten		
15.1 Opbrengsten overige activiteiten	34	51
15.2 Kosten overige activiteiten	-53	-75
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	-19	-24
15.1 Opbrengsten overige activiteiten		
Uitlening personeel	34	51
Totaalopbrengsten overige activiteiten	34	51
15.2 Kosten overige activiteiten		
Toegerekende organisatiekosten afschrijvingen activa t.d.v.d. exploitatie	1	8
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	32	48
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	20	19
Totaal kosten overige activiteiten	53	75
16. Overige organisatiekosten		
Saneringssteun	-	162
Bijdrage Aw	13	15
Toegerekende organisatiekosten afschrijvingen activa t.d.v.d. exploitatie	10	2
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	113	126
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	364	192
Totaal overige organisatiekosten	500	497
17. Leefbaarheid		
Leefbaarheidsbijdragen ontvangen van bewoners	30	-26
Af: Toegerekende organisatiekosten afschrijvingen activa t.d.v.d. exploitatie	9	8
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	84	59
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	49	46
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	7	9
Totaal leefbaarheid	119	96

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
18. Saldo financiële baten en lasten		
18.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	1
18.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.045	-3.107
Totaal saldo financiële baten en lasten	-3.044	-3.106

18.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente liquide middelen	1	1
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	1

18.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen kredietinstellingen	2.779	2.827
Rente leningen overheid	256	270
Disagio Waarborgfonds	12	12
Rente roll-over leningen met variabele hoofdsom	-2	-2
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	3.045	3.107

19. Belastingen

Schattingen

De acute vpb-positie voor het jaar 2019 is bepaald op € 1.190. De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, evenals de Vaststellingsovereenkomst (VSO II) voor woningcorporaties. Op basis van de omvang van het resultaat verwachten we een fiscaal resultaat in het jaar 2018 van

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

Acute belastingen boekjaar	-1.190	-614
Mutatie latente belastingen actief	-88	-783
Mutatie latente belastingen passief (schattingwijziging)	439	-439
Afrekening acute belastingen vorig boekjaar	-51	-
Betalingskorting 2019	21	-
Totaal belastinglast	-869	-1.836

Aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%). Het effectief belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als percentage van het commerciële jaarresultaat voor belastingen bedraagt 2% (2018: 6%).

De afwijking van het wettelijk belastingtarief is een gevolg van het verschil tussen het bepalen van het fiscale resultaat ten opzichte van het commerciële resultaat en wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardeontwikkeling van het vastgoed door afwijkende waarderingsgrondslagen (wordt fiscaal niet als resultaat aangemerkt). Hiernaast kunnen we een deel van het resultaat toevoegen aan de herinvesteringsreserve maar is er ook de maximering van de renteaftrek waardoor we een deel van onze rentelast niet kunnen aftrekken.

De aansluiting tussen het effectief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	%
Toepasselijk belastingtarief	25
Mutatie niet gewaardeerde verschillen vastgoed in exploitatie en VOV	-22
Mutaties actieve en passieve latenties	-1
Diverse mutaties (HIR, renteaftrekbepanking, verkopen, afschrijvingen e.a. per saldo)	-
Effectief belastingtarief	2

Acute belastingen boekjaar

De acute vpb-positie voor het jaar 2019 is bepaald op een belastbaar bedrag van € 4.810.

De post 'Acute belastingen boekjaar' is als volgt bepaald:

	2019
Commercieel resultaat na belastingen volgens de jaarrekening	35.830
Correctie vennootschapsbelasting	869
Commercieel resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	36.699
Permanente verschillen:	
Gemengde kosten (0,4% van fiscale loonsom)	5
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-2
	36.702
Tijdelijke verschillen:	
ATAD-renteaftrekbepanking	841
Fiscaal lager verkoopresultaat bestaand bezit	186
Fiscaal te activeren onderhoudskosten	130
Fiscaal te activeren financieringskosten	9
Fiscaal te activeren leefbaarheid	-1
Fiscaal hogere afschrijvingen Activa ten dienste van de exploitatie	-6
Fiscaal lager verkoopresultaat Activa ten dienste van de exploitatie	-9
Vrijval disagio leningen	-84
Fiscaal niet in aanmerking te nemen waardeveranderingen VOV-woningen	-305
Fiscaal hogere afschrijvingen MVA	-420
Toepassing herinvesteringsreserve	-684
Fiscaal niet in aanmerking te nemen waardeveranderingen MVA	-31.549
	-31.892
Fiscaal resultaat	4.810
Belastbaar bedrag	4.810
Verschuldigde winstbelasting	1.190

Balans per 31 december 2019

ACTIVA (voor resultaatverdeling)	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa				
Software	234	66		300
Vastgoedbeleggingen				
Daeb vastgoed in exploitatie	266.385			266.385
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie		94.183		94.183
Onroerende zaken verkocht onder voorw.	2.651	3.044		5.695
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen expl.	142			142
Totaal van vastgoedbeleggingen	269.178	97.227		366.405
Materiele vaste activa				
Activa ten dienste van de exploitatie	851	241		1.092
Financiële vaste activa				
Latente belastingvordering(en)	195	5		200
Interne lening u/g	20.461		-20.461	-
Netto vermogenswaarde	75.950		-75.950	-
Vordering Koopstart	367			367
Overige vorderingen		193		193
Totaal van financiële vaste activa	96.973	198	-96.411	760
Totaal vaste activa	367.236	97.732	-96.411	368.557
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	301	216		517
Overige voorraden	2			2
Totaal voorraden	303	216		519
Vorderingen				
Huurdebiteuren	117	15		132
Overige debiteuren	0	1		1
Belastingen en premies sociale verzekeringen	30	19		49
Overige vorderingen	-42	100		58
Overlopende activa	52	15		67
Totaal van vorderingen	157	150		307
Liquide middelen	-428	1.577		1.149
Totaal vlottende activa	32	1.943		1.975
Totaal van activa	367.268	99.675	-96.411	370.532

Balans per 31 december 2018

ACTIVA (voor resultaatverdeling)	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa				
Software	230	66		296
Vastgoedbeleggingen				
Daeb vastgoed in exploitatie	243.177			243.177
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie		86.018		86.018
Onroerende zaken verkocht onder voorw.	2.390	3.346		5.736
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen expl.	85			85
Totaal van vastgoedbeleggingen	245.562	89.364		335.016
Materiele vaste activa				
Activa ten dienste van de exploitatie	1.021	290		1.311
Financiële vaste activa				
Latente belastingvordering(en)	222	66		288
Interne lening u/g	21.733		-21.733	-
Netto vermogenswaarde	64.921		-64.921	-
Vordering Koopstart	367			367
Overige vorderingen		193		193
Totaal van financiële vaste activa	87.243	259	-86.654	848
Totaal vaste activa	334.146	89.979	-86.654	337.471
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	504	874		1.378
Overige voorraden	2			2
Totaal voorraden	506	874		1.380
Vorderingen				
Huurdebiteuren	152	15		167
Overige debiteuren	14	5		19
Belastingen en premies sociale verzekeringen	319	191		510
Overige vorderingen	8	3		11
Overlopende activa	35	10		45
Totaal van vorderingen	528	224		752
Liquide middelen				
	2.102	243		2.345
Totaal vlottende activa	3.136	1.341		4.477
Totaal van activa	337.282	91.320	-86.654	341.948

Balans per 31 december 2019

Passiva (voor resultaatverdeling)	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	203.836	44.826	-44.826	203.836
Overige reserves	51.637	20.094	-20.094	51.637
Resultaat boekjaar	35.830	11.030	-11.030	35.830
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal van eigen vermogen	291.303	75.950	-75.950	291.303
Voorzieningen				
Overige voorzieningen	36	10		46
Langlopende schulden				
Leningen overheid	6.577			6.577
Leningen kredietinstellingen	64.311			64.311
Interne lening o.g.		20.461	-20.461	-
Verplichtingen activa VOV	2.514	2.897		5.411
Overige schulden	27	7		34
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal van langlopende schulden	73.429	23.365	-20.461	76.333
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	359			359
Schulden aan kredietinstellingen	149			149
Schulden aan leveranciers	396	97		493
Belastingen en premies sociale verzekering	144	35		179
Overlopende passiva	1.452	218		1.670
	<hr/>	<hr/>		<hr/>
Totaal van kortlopende schulden	2.500	350		2.850
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal van passiva	367.268	99.675	-96.411	370.532
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Balans per 31 december 2018

Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	179.150	37.560	-37.560	179.150
Overige reserves	37.040	15.457	-15.457	37.040
Resultaat boekjaar	39.283	11.904	-11.904	39.283
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal van eigen vermogen	255.473	64.921	-64.921	255.473
Voorzieningen				
Voorziening latente belastingverplichtingen	-477	916		439
Overige voorzieningen	42	12		54
	<hr/>	<hr/>		<hr/>
	-435	928		493
Langlopende schulden				
Leningen overheid	6.936			6.936
Leningen kredietinstellingen	63.460			63.460
Interne lening o.g.		21.733	-21.733	-
Verplichtingen activa VOV	2.376	3.382		5.758
Overige schulden	39	11		50
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal van langlopende schulden	72.811	25.126	-21.733	76.204
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	348			348
Schulden aan kredietinstellingen	7.042			7.042
Schulden aan leveranciers	385	68		453
Belastingen en premies sociale verzekering	147	15		162
Overige schulden	18	-9		9
Overlopende passiva	1.493	271		1.764
	<hr/>	<hr/>		<hr/>
Totaal van kortlopende schulden	9.433	345		9.778
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal van passiva	337.282	91.320	-86.654	341.948

Winst en verliesrekening over 2019

Winst- en verliesrekening	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	11.455	3.695		15.150
Opbrengsten servicecontracten	87	20		107
Lasten servicecontracten	-67	-14		-81
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-675	-183		-858
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.091	-707		-3.798
Overige directe operationele lasten expl. bezit	-1.890	-592		-2.482
Nettoresultaat expl. vastgoedportefeuille	5.819	2.219		8.038
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	808	2.621	-283	3.146
Verkoopkosten	-20	-32		-52
Toegerekende organisatiekosten	-8	-12		-20
Boekwaarde verkopen vastgoedportefeuille	-731	-2.138	283	-2.586
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	49	439	-	488
Toegerekende organisatiekosten	1	-		1
Niet-gereaal. waardeverand. vastgoedport.	23.182	8.367		31.549
Niet-gereaal. waardeverand. vastgoedport. VOV	121	184		305
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.304	8.551		31.855
Opbrengst overige activiteiten		34		34
Kosten overige activiteiten		-53		-53
Nettoresultaat overige activiteiten		-19		-19
Overige organisatiekosten	-391	-109		-500
Leefbaarheid	-98	-21		-119
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	399		-399	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.044	-399	399	-3.044
Mutatie netto vermogenswaarde niet-Daeb	11.030		-11.030	-
Saldo financiële baten en lasten	8.385	-399	-11.030	-3.044
Resultaat voor belastingen	37.068	10.661	-11.030	36.699
Belastingen	-1.238	369		-869
Resultaat na belastingen	35.830	11.030	-11.030	35.830

Winst en verliesrekening over 2018

Winst- en verliesrekening	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	11.159	3.620		14.779
Opbrengsten servicecontracten	85	22		107
Lasten servicecontracten	-64	-22		-86
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-637	-195		-832
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.279	-669		-3.948
Overige directe operationele lasten expl. bezit	-2.140	-556		-2.696
Nettoresultaat expl. vastgoedportefeuille	5.124	2.200		7.324
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.273	1.213	-328	3.158
Verkoopkosten	-48	-25		-73
Toegerekende organisatiekosten	-10	-3		-13
Boekwaarde verkopen vastgoedportefeuille	-1.743	-996	328	-2.411
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	472	189	-	661
Toegerekende organisatiekosten	13	-10		3
Niet-gereaal. waardeverand. vastgoedport.	25.334	11.292		36.626
Niet-gereaal. waardeverand. vastgoedport. VOV	19	32		51
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	25.366	11.314		36.680
Opbrengst overige activiteiten		51		51
Kosten overige activiteiten		-75		-75
Nettoresultaat overige activiteiten		-24		-24
Overige organisatiekosten	-247	-73		-320
Leefbaarheid	-75	-21		-96
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	422		-421	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.107	-421	421	-3.107
Mutatie netto vermogenswaarde niet-Daeb	11.904		-11.904	-
Saldo financiële baten en lasten	9.219	-421	-11.904	-3.106
Resultaat voor belastingen	39.859	13.164		30.473
Belastingen	-576	-1.260		-1.836
Resultaat na belastingen	39.283	11.904	-11.904	39.283

Kasstroomoverzicht over 2019

Operationele activiteiten	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Ontvangsten				
Huurontvangsten	11.498	3.727		15.225
Vergoedingen	266	75		341
Overige bedrijfsontvangsten	55	52		107
Ontvangen interest (interne lening)	399		-398	1
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo ingaande kasstromen	12.218	3.854	-398	15.674
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	1.155	328		1.483
Onderhoudsuitgaven	2.185	533		2.718
Overige bedrijfsuitgaven	2.026	656		2.682
Betaalde interest	3.080	398	-398	3.080
Verhuurdersheffing	1.142	374		1.516
Leefbaarheid ext. uitg. niet invest.gebonden	1	7		8
Vennootschapsbelasting	444	316		760
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo uitgaande kasstromen	10.033	2.612	-398	12.247
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal van kasstroom uit operationele act.	2.185	1.242	-	3.427
(Des) investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	510	833	-283	1.060
Verkoopontv. wgh. (VOV) voor doorverkoop	282	1.547		1.829
(Des)Investeringsontvangsten overig	217	62		279
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal van ontv. uhv. van vervreemding MVA	1.009	2.442	-283	3.168
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	33	-		33
Verbeteruitgaven	279	10		289
Aankoop wgh. (VOV) voor doorverkoop	233	1.051	-283	1.001
Investerings overig	61	17		78
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal van verwerving van MVA	606	1.078	-283	1.401
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo (des)investeringsactiviteiten	403	1.364	-	1.767
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Transport	2.588	2.606	-	5.194

Kasstroomoverzicht over 2018

Operationele activiteiten	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Ontvangsten				
Huurontvangsten	11.136	3.612		14.748
Vergoedingen	257	115		372
Overige bedrijfsontvangsten	13	55		68
Ontvangen interest (interne lening)	421		-421	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo ingaande kasstromen	11.827	3.782	-421	15.188
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	1.242	358		1.600
Onderhoudsuitgaven	1.758	502		2.260
Overige bedrijfsuitgaven	1.898	301		2.199
Betaalde interest	3.122	421	-421	3.122
Verhuurdersheffing	1.604	392		1.996
Leefbaarheid ext. uitg. niet invest.gebonden	5			5
Vennootschapsbelasting	786	339		1.125
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo uitgaande kasstromen	10.415	2.313	-421	12.307
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.412	1.469	-	2.881
(Des) investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangst bestaand	2.238	712		2.950
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	1.030			1.030
Aankoop wgh. (VOV) voor doorverkoop	276	678		954
Investeringen overig	178	50		228
Externe kosten bij aan- en verkoop	39	25		64
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Uitgaande kasstroom	1.523	753		2.276
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo (des)investeringsactiviteiten	715	-41		674
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Transport	2.127	1.428	-	3.555

	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Transport	2.588	2.606	-	5.194
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	1.000	-	-	1.000
Afgeloste interne lening	1.272	-	-1.272	-
Totaal ingaande kasstroom	<u>2.272</u>	<u>-</u>	<u>-1.272</u>	<u>1.000</u>
Uitgaand				
Afgeloste geborgde leningen	7.390			7.390
Afgeloste interne lening		1.272	-1.272	-
Totaal uitgaande kasstroom	<u>7.390</u>	<u>1.272</u>	<u>-1.272</u>	<u>7.390</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.118	-1.272	-	-6.390
Netto kasstroom	-2.530	1.334	-	-1.196
Mutatie liquide middelen				
Liquide middelen 1 januari	2.102	243		2.345
Liquide middelen 31 december	-428	1.577		1.149
Mutatie liquide middelen	-2.530	1.334	-	-1.196

	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Transport	2.127	1.428	-	3.555
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Ontvangen aflossing interne lening	1.249		-1.249	-
Uitgaand				
Afgeloste geborgde leningen	1.497			1.497
Afgeloste interne lening		1.249	-1.249	-
Totaal uitgaande kasstroom	1.497	1.249	-1.249	1.497
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-248	-1.249	-	-1.497
Netto kasstroom	1.879	179	-	2.058
Mutatie liquide middelen				
Liquide middelen 1 januari	223	64		287
Liquide middelen 31 december	2.102	243		2.345
Mutatie liquide middelen	1.879	179	-	2.058

Bezoldiging topfunctionarissen over 2019

Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke Sector

Vanaf boekjaar 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht (Besluit van 15 november 2012). Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT. Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Op grond van bovenstaande dienen de individuele inkomensgegevens te worden gerapporteerd van functionarissen indien die meer verdienen dan het gemiddeld belastbaar jaarloon van ministers, gerelateerd aan een staffel op basis van het aantal verhuurbare eenheden en het inwonertal (norm 2019: € 114.000). Aan geen van onze werknemers zijn beloningen uitgekeerd boven de € 114.000.

Leidinggevende topfunctionaris

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de dertiende maand van de functievervulling, alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog vier jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Bedragen x € 1	R.M. Welzijn
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,00
Dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	97.568
Beloning betaalbaar op termijn	16.432
Subtotaal	114.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	114.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totale bezoldiging	114.000
Reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.

Gegevens 2018	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband	1,00
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	85.643
Beloning betaalbaar op termijn	14.977
Subtotaal	100.620
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	110.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totale bezoldiging	100.620

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door ons aan de bestuurder verstrekt.

Conform de WNT valt de bestuurder in beloningscategorie C. Dit is op basis van een aantal verhuurbare eenheden tussen de 1.501 en 2.500, en een inwonertal tussen de 14.001 en de 24.000 per 1 januari 2018. De hierbij behorende maximale bezoldiging bedraagt € 114.000. Onze bestuurder rijdt een auto van de zaak.

Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de huidige commissarissen in 2019 bedraagt € 48.350 en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd:

Naam	G. Hylkema	C. B. Nauta	S.E.J. Ruigrok	R.C. Nulkes	C. Heemskerk
Functie	Voorzitter	Lid	Lid	Vicevoorzitter	Lid
Functieervulling	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Beloning	13.150	8.800	8.800	8.800	8.800
Belaste onk.verg.	-	-	-	-	-
Totaal 2019	13.150	8.800	8.800	8.800	8.800
VTW bezol.max.	13.150	8.800	8.800	8.800	8.800
Indiv. toep. bezol.max.	17.100	11.400	11.400	11.400	11.400

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door ons aan de commissarissen verstrekt.

Naam	G. Hylkema	C. B. Nauta	S.E.J. Ruigrok	R.C. Nulkes	C. Heemskerk
Functie	Voorzitter	Lid	Lid	Vicevoorzitter	Lid
Functieervulling	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Beloning 2018	12.650	8.450	8.450	8.450	8.450

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

Accountantskosten over 2019

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie (BDO) behoort, zijn als volgt:

BDO 2019 (x € 1.000)	Advisering	Accountancy	Fiscaal	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	-	80	-	80
Aangifte omzetbelasting	-	-	3	3
Aangifte vennootschapsbelasting	-	-	19	19
Vermindering verhuurderheffing	-	-	2	2
Onderzoek softcontrols	3	-	-	3
Totaal	3	80	24	107

BDO 2018 (x € 1.000)	Advisering	Accountancy	Fiscaal	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	-	70	-	70
Aangifte omzetbelasting	-	-	3	3
Aangifte vennootschapsbelasting	-	-	6	6
Vermindering verhuurderheffing	-	-	6	6
Onderzoek softcontrols	11	-	-	11
Totaal	11	70	15	96

De hierboven vermelde cijfers bij 'Onderzoek van de jaarrekening' geven de kosten van het onderzoek over dat jaar weer, ongeacht of deze kosten in het betreffende boekjaar zijn verwerkt. Tussen deze opstelling en de in de winst – en verliesrekening opgenomen opstelling kunnen verschillen optreden.

Ondertekening van de jaarrekening per 31 december 2019

Bestuur

De jaarrekening van Woningstichting Sint Antonius van Padua is opgesteld door het bestuur op 20 april 2020.

R.M. Welzijn
Bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 20 april 2020.

De heer R.C. Nulkes
Voorzitter

Mevrouw C.B. Nauta
Vicevoorzitter

De heer S.E.J. Ruigrok
Lid

Mevrouw C. Heemskerk
Lid

De heer E.J.H.C. Verdegaal
Lid

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In onze statuten zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Gebeurtenissen na balansdatum

Begin 2020 heeft de uitbraak van het Coronavirus geleid tot voorheen ongekende maatregelen. Uitvloeisel hiervan voor ons is dat het personeel in principe vanuit huis werkt en de dienstverlening zoals het verhuren van woningen en het plegen van onderhoud slechts op beperkte schaal en onder strikte voorwaarden doorgaat.

De komende maanden verwachten wij oplopende huurachterstanden doordat een deel van de huurders in de financiële problemen komt, extra huurderging als gevolg van langere leegstand en minder uitgaven aan onderhoud.

Met betrekking tot de projecten is de verwachting vooralsnog dat de bouw van de 43 woningen op het Bavo-terrein doorgaat zoals gepland, net zoals de bouw van de 20 woningen in De Zilk. Het project Schippersvaartweg loopt vertraging op doordat de Raad van State tijdelijk niet vergadert en dus niet de benodigde besluiten kan nemen.

De bestuurder heeft besloten de per 1 juli geplande huurverhoging van 2,6% door te laten gaan. Tegelijkertijd is ook besloten huurders die in de financiële problemen komen met maatwerkoplossingen te ondersteunen teneinde huisuitzettingen te voorkomen.

Onze verwachting is dat bovenstaande geen wezenlijk effect heeft op de continuïteit van onze corporatie.

Verder hebben zich, na het einde van het boekjaar 2019, geen gebeurtenissen voorgedaan met een impact in het eigen vermogen per ultimo 2019.